

GEORGES ESCANDE

LA VALEUR DES VIGNES
DANS LE DÉPARTEMENT
DE L'HÉRAULT

PRÉFACE DE

Jules MILHAU

PROFESSEUR À LA FACULTÉ DE DROIT ET DES SCIENCES ÉCONOMIQUES
DE MONTPELLIER

MEMBRE DU CONSEIL ÉCONOMIQUE ET SOCIAL

1965

LA VALEUR DES VIGNES

DANS LE DÉPARTEMENT

DE L'HÉRAULT



PRÉFACE

L'étude de M. Escande s'inscrit dans un programme de recherches qui tendent à une meilleure connaissance de l'économie languedocienne. Depuis plusieurs années dans le cadre de l'Université de Montpellier, économistes, géographes, sociologues, statisticiens, agronomes, poursuivent un effort convergent qui, s'ajoutant à des efforts plus anciens, nous permettent de mieux pénétrer aujourd'hui dans les structures de notre économie régionale et d'en comprendre les mécanismes.

Certes, de nombreux points sont encore à préciser mais la zone d'ombre recule et le travail de M. Escande éclaire un secteur jusqu'ici mal connu : celui de la valeur des biens fonciers. A l'heure où la spéculation sur la terre, poussée par des causes diverses, prend dans notre région une allure inquiétante qui remet en actualité la doctrine georgiste, une telle étude est opportune ; elle sera utile à tous ceux qui — théoriciens ou praticiens — se préoccupent de l'aménagement régional.

La méthode suivie par M. Escande est celle de l'observation méthodique des faits. L'auteur n'a pas voulu faire un sondage au sens mathématique du terme ; il s'est contenté de dresser un « échantillon raisonné » aussi représentatif que possible du département de l'Hérault. Ce caractère représentatif étant déterminé par les critères géographiques courants : population, production, conditions naturelles, etc...

M. Escande s'est rendu personnellement dans chacune des 36 communes de l'échantillon retenu pour effectuer lui-même son enquête sur place ; il a relevé sur une durée de cinq années toutes les ventes de parcelles de vignes dans les localités enquêtées ; il a dressé de nombreux tableaux comparatifs de la valeur des parcelles de vignes.

Certes, les hypothèses du raisonnement sont discutables : il est probable que le coefficient de dissimulation fiscale appliqué également à toutes les ventes est un point de départ arbitraire ; de même, on peut faire des réserves sur les calculs de valeur ajoutée qui sont à la base des budgets des exploitations viticoles. Il semble

cependant que les suppositions proposées par l'auteur sont vraisemblables et telle est bien l'opinion des praticiens les plus avertis qui ont été consultés sur ces divers points.

Sous réserve de la qualité des matériaux, l'analyse des tableaux permet de dégager des conclusions intéressantes : il faut d'abord noter que la valeur des vignes est très inégale selon les régions et la dispersion des prix dans l'espace est d'une telle ampleur qu'on ne saurait l'expliquer par des erreurs commises sur les données de base. La dispersion géographique des prix ne peut pas s'expliquer non plus — du moins uniquement — par des facteurs objectifs comme la productivité en valeur du vignoble. Il arrive souvent que le produit brut de la vigne est inférieur aux charges d'exploitation ne permettant aucune rémunération du capital foncier.

D'une façon générale, la valeur de la vigne est trop souvent surfaite et pour l'expliquer il faut faire appel à des considérations psycho-sociologiques comme a dû le faire M. Escande.

M. Escande ne s'est pas contenté d'analyser la dispersion des prix des vignes dans l'espace : il s'est efforcé de suivre l'évolution des prix dans le temps à la fois dans la période courte qui relève de son enquête et dans la période longue en utilisant des documents disponibles.

Dans la période courte, M. Escande a vérifié une nouvelle fois une observation faite bien souvent ; les investissements des agriculteurs ressemblent un peu aux dépenses courantes du ménage : c'est le revenu brut de la dernière récolte qui joue un rôle déterminant. L'agriculteur n'a pas un comportement d'entrepreneur obéissant à un calcul économique précis ; sa décision d'investir n'est pas commandée par une prévision rationnelle des bénéfices futurs ; il se décide tout simplement en fonction des revenus réalisés. Ce sont les recettes du passé et non les anticipations du futur qui déterminent le comportement des agriculteurs en général et des viticulteurs en particulier.

Dans la période longue, l'étude de la valeur des parcelles de vignes conduit M. Escande à constater que le prix du vignoble tout en évoluant dans le même sens que celui des terres labourables tend peu à peu à s'écarter de ce dernier. Avec les dévaluations monétaires successives, la valeur nominale des vignes a progressé en moyenne davantage que celle des terres labourables. On peut hésiter sur l'explication du phénomène dont M. Escande nous propose toute une série d'interprétations. Il convient de souligner l'importance de cette divergence au moment où les structures foncières du Languedoc sont profondément bouleversées par la politique de l'expansion régionale : passage de la culture sèche à la culture irriguée, remembrement, « re-structuration » des exploita-

tions par la S.A.F.E.R., équipement touristique de la plage, industrialisation de la région, etc...

Cette remontée relative du vignoble qui apparaît comme un phénomène insolite — surtout quand on la rapproche de la tendance régressive du prix du vin — est-elle de nature à compromettre ou du moins à gêner l'aménagement régional ? M. Escande n'a pas abordé cette question, mais son travail nous apporte des éléments de réponse d'autant plus précieux que notre ignorance en la matière est plus grande.

Jules MILHAU



Digitized by the Internet Archive
in 2026

Le lecteur sera peut-être surpris de la période de référence sur laquelle porte notre analyse.

En fait entre le moment où nous avons écrit ces lignes et celui où nous les publions, trois années se sont écoulées. Une actualisation présenterait d'autant plus d'intérêt que de nouveaux facteurs — notamment la mise en place de la S.A. F.E.R. du Languedoc-Roussillon et le développement de son action — ont une influence directe sur le marché foncier de notre région.

Toutefois cette étude, ne devrait-elle avoir qu'un intérêt rétrospectif, n'en demeurerait pas moins, *mutatis mutandis*, un terme de comparaison.

G. E.

TABLE DES MATIERES

	Pages
CHAPITRE PRELIMINAIRE	1
Première partie : LA PRESENTATION DE L'ETUDE...	9
Chapitre I : LE CADRE DE L'ETUDE	10
I — Aperçu géologique et agrologique	10
1 — Région de la Montagne Noire.....	11
2 — La région tabulaire	11
3 — La région plissée	11
4 — La région des dunes et étangs littoraux.....	12
II — La structure agraire	12
1 — Le milieu humain	13
2 — La structure foncière	13
Chapitre II : LA METHODE DE L'ETUDE	17
I — L'exposé de la Méthode	17
II — Critique de la Méthode	19
a) Estimation de la valeur vénale	19
b) Calcul de la valeur économique	20
Deuxième partie : LES RESULTATS	25
Chapitre I : LES SUPERFICIES NEGOCIEES	26
I — Marché des exploitations	26
II — Marché parcellaire	27
1 — Répartition des surfaces vendues par natures de culture	27
2 — Répartition des surfaces négociées d'après les superficies de chaque vente	29
3 — Dispersion dans l'espace	29
4 — Variation dans le temps	30

	Pages
Chapitre II : LA VALEUR DE LA VIGNE	34
I — La dispersion de la valeur dans l'espace.....	34
1 — Valeur économique et valeur vénale de l'hectare de vigne	34
2 — Essai de conciliation entre la valeur vénale et la valeur économique d'une terre	38
II — Les variations de la valeur dans le temps	43
Troisième partie : LES ENSEIGNEMENTS	
DE L'ENQUETE	51
Chapitre I : LES FACTEURS DE DISPERSION DE LA VALEUR DE LA TERRE	52
I — Les facteurs naturels	52
1 — Qualité des terres	52
2 — Situation géographique	55
3 — Facteurs climatiques	56
II — Les facteurs économiques et sociaux	58
A — Facteurs conjoncturels	58
1) Le revenu net par exploitant	58
2) Prêts du Crédit Agricole	59
B — Facteurs structurels	62
1) Aménagements régionaux	62
2) Variations démographiques	62
III — Facteurs Psycho-Sociologiques	67
1) Mentalité du petit exploitant et infrastruc- ture terrienne	67
2) Mobiles des petits acquéreurs de terre.....	68
Chapitre II : L'EVOLUTION DE LA VALEUR DE LA VIGNE DANS LE TEMPS	70
I — Evolution de la valeur vénale d'un hectare de vigne et de terre labourable de plaine depuis 1850	71
1) Valeur vénale de la vigne	71
2) Valeur vénale des terres labourables.....	76
II — Le Capital Foncier	82
1) Son estimation — son évolution	82
2) Les causes d'évolution	86
3) Les perspectives d'avenir	89

	Pages
CONCLUSION	92
Annexe 1 — Répartition par commune des surfaces de vignes vendues	98
Annexe 2 — Répartition par commune des surfaces de terres labourables vendues	99
Annexe 3 — Tableau de comparaison de la valeur du franc depuis 1914	100
BIBLIOGRAPHIE	101
Récapitulation des cartes et graphiques	103

CHAPITRE PRELIMINAIRE

« Tant vaut l'homme, tant vaut la terre »

L'Agriculture, jadis base de toute l'activité économique, n'en est plus, de nos jours, le principal moteur. En effet, sous l'emprise de la technique et du développement industriel, la domination de l'Agriculture sur l'Economie tend à s'atténuer dans une société de plus en plus techno-mécanicienne.

Peut-être la double conséquence de cette évolution, fidèle à la logique du développement économique présentée par Colin Clark, est-elle d'une part la diminution de la proportion de la propriété foncière dans les fortunes françaises (1), d'autre part le fléchissement de la valeur de la terre (2) sous l'action convergente de facteurs économiques, politiques et juridiques.

En fait, l'on ne saurait expliquer la valeur de la terre qu'après avoir précisé le concept du mot « valeur » appliqué à cette matière première si noble, la Terre, substrat de toute activité humaine.

Du mariage de l'Homme et de la Terre, de la nature des liens sacrés, sentimentaux, juridiques, économiques qui les unissent l'un à l'autre, dépend en fait la valeur du sol. Il s'agit là d'une valeur essentiellement subjective qui varie selon les époques, les lieux et les civilisations, en fonction des rapports que l'Homme entretient avec le sol.

La nature de ces rapports s'est modifiée à travers les âges sous l'influence du progrès technique, de la croissance démographique, de facteurs politiques tels que les invasions et la colonisation, de facteurs économiques comme l'apparition de la monnaie, le développement des transports et du commerce.

(1) « En 1913, les biens immobiliers entraient pour quelque 47 % dans la composition des fortunes privées (dont 27 % pour les propriétés rurales et 20 % pour les propriétés bâties). Présentement, cette proportion ne dépasse pas 35 % (dont 19 % pour les propriétés rurales et 16 % pour les propriétés bâties) ». G. Fain : Les placements - Paris, P.U.F., 1959, p. 21.

(2) « Estimée en pouvoir d'achat, la valeur réelle des terres agricoles se retrouverait à peu près au même niveau qu'au début du siècle, après avoir diminué entre 1914 et 1939 pour remonter régulièrement jusqu'en 1960. Cependant la valeur réelle actuelle serait inférieure à ce qu'elle était entre 1870 et 1880 où elle atteignait 93 milliards de francs-or ». M. Dumant : Ce que vaut la Terre en France. - Paris, Hachette, 1962, p. 188.

Aussi vouloir expliquer la valeur de la terre nécessite au préalable une étude rapide des relations entre l'Homme et le sol. Cet examen se situe à deux niveaux d'analyse qui concernent respectivement :

- 1°) La fonction et l'objet pour lequel la terre est recherchée ;
- 2°) Le cadre juridique dans lequel s'insèrent les rapports entre l'homme et la terre.

Ces concepts une fois précisés, les fondements de la valeur de la terre nous apparaîtront dans toute leur relativité en fonction des rapports économiques de l'homme et du sol. Tel sera l'objet de notre troisième point.

A — A travers les civilisations, cinq motivations semblent avoir présidé à l'appropriation du sol.

— Ainsi dans les sociétés dites primitives, la terre est avant tout objet de culte. En effet, la propriété du sol revêt un caractère sacré qui rend la terre inaliénable. « La propriété consiste en une liaison mystique et une participation entre le possédant et le possédé ; possession, propriété, usage, ne se distinguent point de participation »... (3). Le lien religieux entre l'Homme et le sol subsiste dans la Grèce antique et aux premiers âges de Rome où la propriété foncière repose alors sur le culte de la famille.

— Désacralisée, la terre devient ensuite instrument de puissance. Elle permet au Seigneur de lever une armée et, selon une formule de l'historien Guizot, la confusion de la souveraineté et de la propriété sont les caractères de la féodalité. « S'il n'est point de Seigneur sans terre », en fait les titres de noblesse se rattachent aux grands domaines, et dans la hiérarchie sociale « les artes pecuniativæ » ne confèrent point la respectabilité des « artes possessivæ ».

— Dans l'optique des liens sacrés, de la subordination du vassal au seigneur, la fonction économique des terres n'est qu'un attribut accessoire conféré à ce bien. Mais bientôt devant la croissance démographique, la mise en valeur de terres nouvelles devient un impératif. Réservée aux puissants du régime, la terre assise de leur autorité, apparaît ensuite comme l'instrument de production des économies traditionnelles.

— Ainsi la terre revêt son caractère de bien de production, avant de devenir et de demeurer jusqu'à nos jours l'instrument par excellence de l'agriculteur. Certains théoriciens — Les Physiocrates, A. Smith — devaient même consacrer la fonction productive des terres, pour eux « seules sources de richesses ». Mais dans le mouvement évolutif qui caractérise l'appropriation de la terre, celle-ci n'apparaît plus aujourd'hui comme seulement un bien de production.

— Bien sacré inaliénable, instrument de puissance, facteur de décollage de l'économie, bien de production, la terre est de nos jours considérée, semble-t-il, comme un bien de consommation durable.

(3) Lévy Bruhl : Les fonctions mentales dans les sociétés inférieures - Paris, P.U.F., 1951, p. 385.

Effectivement les acquéreurs de terre ont très souvent un comportement de consommateurs. Ne parle-t-on pas de « faim » de la terre du petit agriculteur ou du riche propriétaire non professionnel et absentéiste ? Ni l'un ni l'autre ne semblent soumettre leur achat de terre au calcul rationnel de sa rentabilité.

Nous avons pu vérifier cette attitude des agriculteurs de notre département pour qui les investissements ressemblent un peu aux dépenses courantes du ménage déterminées par le revenu de la dernière récolte.

En fait, une telle évolution dans l'objet pour lequel une terre est recherchée, n'a pu s'accomplir que dans le cadre d'une transformation des liens juridiques entre l'homme et le sol.

B — En effet une propriété collective du sol préside aux liens sacrés que l'homme entretient avec lui.

Il en est ainsi dans les sociétés économiquement attardées où le groupe est la véritable unité sociale, comprenant les vivants et les morts.

A Rome, comme à Athènes, la propriété de la terre repose sur le culte familial. « Voilà donc une part du sol qui, au nom de la religion, devient un objet de propriété perpétuelle pour chaque famille », écrit Fustel de Coulanges (4). Mais la famille ne garde pas son homogénéité, le régime patriarcal se dissout, la propriété familiale recule devant la propriété personnelle.

Le développement du commerce, l'importance accrue des métaux précieux et de l'argent contribuent à ruiner l'antique conception de la propriété foncière. « L'argent circule. Dans son mouvement il attire peu à peu le sol lui-même et il ne fut même plus possible que la propriété foncière restât la même » (5). Au détriment de la propriété familiale s'étend la propriété individuelle.

Cette modification du cadre juridique des rapports entre l'homme et le sol présentée comme conséquence de l'évolution des forces économiques, se justifie aussi par l'augmentation des besoins de l'homme.

En effet, la propriété collective se justifie aussi longtemps que les hommes peuvent se contenter des fruits naturels que la terre fournit, sans qu'il lui soit appliqué un travail.

Le travail, voilà donc un fondement à l'appropriation individuelle.

Cette thèse de l'appropriation de la terre par le travail prônée par Locke (6) s'oppose à la thèse de la propriété fonction sociale soutenue par Auguste Comte et les chrétiens sociaux. La propriété individuelle se fonde alors sur l'intérêt social. La société a besoin

(4) Fustel de Coulanges : *La Cité Antique* - 1864, 21^e édit. Paris, Hachette, 1910, p. 68.

(5) Cité par F. Challaye : *Histoire de la propriété* - Paris, P.U.F., 1948, p. 20.

(6) Pour John Locke (1632-1704), la terre doit appartenir à celui qui la défri- che et la cultive. Ainsi justifie-t-il les enclosures. Par contre, une terre en friche même entourée d'une clôture, doit être considérée comme déserte et doit pouvoir devenir le bien d'autrui.

du travail de l'individu. Elle ne l'obtiendra que par un stimulant et le meilleur est la propriété, « seul agencement social qui puisse faire sans contrainte travailler et aussi épargner les individus » (7).

Dès lors, la terre objet de propriété individuelle se charge d'une nouvelle valeur. C'est Stuart Mill qui disait déjà : « La magie de la propriété change le sable en or ». Dans le cadre de la propriété, par le travail de l'homme, la terre cultivée prend une plus grande valeur par suite des avances, des amendements, des assainissements et des travaux d'irrigation. Elle devient objet de richesse, c'est-à-dire pour I. Fischer (8) un objet matériel possédé en propriété par des êtres humains. Mais il semble d'après ce raisonnement que seule la terre cultivée, auparavant inculte, soit chargée de valeur. En fait la terre cultivée n'est pas une donnée naturelle, elle représente déjà un capital, c'est-à-dire un produit servant à obtenir d'autres produits. Ainsi se trouverait infirmée la thèse de la terre « don du Ciel ». Don du Ciel, la terre fertile par nature en est un. C'est une donnée qui n'est pas créée par l'homme et qui par conséquent n'a pas de coût. Mais de là doit-on déduire qu'elle n'a point de valeur ? Tout comme la terre hier inculte à laquelle l'homme a donné la fertilité, la terre fertile en elle-même est une richesse, qui ne prend sa valeur que par rapport à une demande justifiée par le droit d'appropriation. « La propriété est un attribut de la richesse écrit Fischer (9). La richesse est l'objet concret possédé ; la propriété est le droit abstrait de possession ».

A ce point de notre raisonnement, la terre nous apparaît comme une richesse ou un capital uniquement en fonction de la présence de l'homme, soit que celui-ci possède une terre fertile par nature, soit que la fertilité résulte de son travail.

Capital ou richesse, telle nous apparaît donc la terre dans le cadre des liens juridiques de la propriété privée qui, allait modifier la nature juridique du bien qu'elle couvre.

Sous le couvert en effet de la propriété individuelle « le sol devient une marchandise que l'on vend et met en gages. A peine la propriété foncière privée fût elle introduite que l'hypothèque était aussi inventée ». (10)

Dans le cadre de la propriété individuelle, l'abondance du numéraire conduit à la mobilisation de tous les capitaux qui entraîne les biens fonciers eux-mêmes. On assiste alors à une mobilisation du sol systématisée par Law qui veut substituer au gage métallique, le gage territorial (11).

(7) F. Challaye : Histoire de la Propriété p. 107 - P.U.F. - Paris 1948.

(8) Fisher : De la nature du capital et du revenu - Giard et Brière, Paris 1911.

(9) Op. cit.

(10) Engels : L'origine de la famille, de la propriété privée et de l'Etat. - Traduction française, Paris, Carré, 1893.

(11) De cette idée, Chamberlain en revendique la paternité que Law ne lui conteste d'ailleurs pas. Toutefois dans son mémoire « Considération sur le numéraire et le commerce », Law posait d'un seul coup la question de la mobilisation totale des terres, de la monétisation de la propriété destinée à supplanter l'ancien système monétaire et à réduire les métaux au rôle de simples marchandises.

De cette thèse de mobilisation du sol, les assignats en sont l'illustration historique. Sur le plan juridique, pour faciliter la transmission et la division des terres, multiplier les propriétaires, le législateur révolutionnaire devait jeter les principes de la mobilisation du sol longtemps immobile sous la possession des gens de main-morte. Ainsi devait naître la loi du 9 thermidor An III.

En fait, la rédaction du Code Civil fut l'occasion d'un triomphe pour les adversaires de la mobilisation du sol. (12)

Toutefois, devant un juridisme qui consacrait son caractère immobilier, la réalité quotidienne témoignait d'une circulation des richesses de plus en plus accélérée.

A cette accélération de la circulation des richesses, le sol n'échappe pas. Cela est dû aux multiples vocations des terres qui, aujourd'hui plus que hier, sont l'objet d'une emprise sans cesse croissante de l'homme dans les relations économiques qu'il entretient avec le sol.

C — Devant cette emprise que ne compensent peut-être pas les nouvelles conquêtes, la rareté et l'utilité, notions inséparables pour Walras, sont peut-être les premiers fondements de la valeur de la terre. Celle-ci est devenue en effet un bien socialement nécessaire au substrat de toute activité. Ce dont Fischer (13) nous rend compte dans le tableau suivant :

PROPRIETE IMMOBILIERE	TERRE	terrains de production	{	— terrains de culture
				— terrains de pâturages
				— terrains boisés
				— terrains miniers
				— terrains de chasse
	AMELIORATIONS FONCIERES	voies de transport	{	— chemin de fer
				— routes
				— voies navigables
				— lacs
	terrains de construction	{	— au-dessus du sol	
			— sous-sol	
			— surface du sol	
			— construction de ponts	

(12) Le système du Code Civil s'oppose à la mobilisation du sol de deux manières au moins :

1° La nature même de l'hypothèque française rend sa circulation difficile (art. 2.114).

2° La créance elle-même ne peut se transférer qu'à l'aide de procédés extrêmement gênants pour sa circulation (art. 1.690).

(13) Fisher : De la nature du capital et du revenu - Paris, Giard et Brière 1907, p. 10.

En fait, l'utilité de la terre est très diversifiée. Elle diffère selon l'affectation que l'homme lui attribue en fonction des qualités et des aptitudes qu'il lui reconnaît. Il est bien évident que les différentes vocations des terres dépendent des besoins de l'homme qu'elles sont destinées à satisfaire. Ceux-ci varient selon les lieux, le degré de civilisation et les stades de développement. Ainsi la croissance des agglomérations entraîne une plus-value des terrains à bâtir liée à leur rareté qui ne peut être réduite que par un empiètement sur le territoire agricole. Aussi autour des villes existe-t-il un périmètre en deça duquel, même pour les terres encore à vocation agricole, apparaît une véritable rente foncière, la valeur des terres agricoles tendant à souligner sur le prix des terrains à bâtir. Il en résulte un enrichissement des propriétaires fonciers dénoncé par Henry George, partisan de la confiscation de la rente foncière par l'Etat (14). Cette plus-value foncière des terrains à bâtir l'incite d'ailleurs à nous donner, avec humour, un conseil d'ordre financier : « Achetez du terrain dans un pays neuf destiné à devenir un centre important... Vous pouvez vous étendre sur le sol et fumer votre pipe. Vous pouvez vous coucher au soleil comme les Lazzaroni de Naples. Vous pouvez planer au-dessus de cette terre en ballon ou dormir dans un trou du sol. Sans faire le plus petit travail, sans ajouter un iota à la richesse commune, dans six ans vous serez riche. Dans la cité nouvelle, il y aura pour vous un palais et un asile pour le misérable non-propriétaire ».

Pour Ricardo, la valeur des terres agricoles dépend aussi de leur rareté qui oblige les propriétaires à mettre en valeur des terres de moins en moins fertiles. Cet ordre de mise en valeur est contredit par l'économiste Carey qui, se basant sur l'exemple américain, constate que les pionniers cultivent d'abord les terres légères, peu productives mais facilement à défricher, des coteaux. En fait il semble que les deux théories concernent des pays de stade de développement et de mode de peuplement différents (15).

Ainsi se dégage dans le temps et dans l'espace la relativité de la valeur de la terre.

Dans le département de l'Hérault, cadre de notre analyse, l'extension de la vigne dans les plaines après la crise phylloxérique, entraîne, pour un prix donné du degré/hecto, une véritable rente foncière dont

(14) Il semble que l'on doive inscrire dans cette politique la mesure prise par le législateur en matière fiscale, instaurant un prélèvement de 25 % sur les plus-values réalisées, à compter du 1-11-1961, par les personnes physiques ou morales, à l'occasion de la vente, de l'expropriation ou de l'apport en société de terrains non bâties et de droits immobiliers correspondants. J.O. du 22 décembre 1961, p. 11.755.

(15) Pour un pays attardé économiquement, et où le croît naturel de la population constitue le seul mode de peuplement, la théorie de Ricardo semble pouvoir s'appliquer. Par contre, dans la phase de « décollage » de l'économie d'un pays peuplé par l'immigration et où les techniques moderne de mise en valeur sont alors importées (Amérique, Israël), la théorie de Carey peut davantage se justifier.

ne bénéficient pas les propriétaires des vignobles de coteaux (16). En parallèle à cette rente de situation qui tient à des différences de fertilité, il existe, selon les époques, des rentes de conjoncture. Ainsi lors de la reconstitution du vignoble à une échelle industrielle, une plus-value s'est dégagée pour des terres les moins fertiles de plaine, les sables, qui ont offert le plus de résistance au phylloxéra. « C'est ainsi, note Augé Laribe (13), que vers 1880, M. X... transforma au Grau-du-Roi, en un vignoble de 100 hectares, un territoire de chasse ; que M. O... planta 250 hectares de sable qu'il avait payés de 25 à 30.000 francs, pour y élever et y faire courir des chevaux. En deux ou trois ans la valeur des sables du littoral, depuis l'embouchure du Rhône jusqu'à Agde, fit plus que décupler... Dès 1883, on ne trouve plus de terrain à acheter à moins de 7.000 à 8.000 francs et 6.000 hectares sont plantés.

Mais l'utilité et la rareté ne sauraient être présentées comme la seule explication de la valeur de la terre agricole. Celle-ci peut se justifier aussi par la productivité. Dès lors, on assimile la terre à un capital dont la valeur doit être en rapport avec son revenu. En effet il semble que la valeur de la terre soit liée à celle de ses produits. C'est ce que nous avons voulu analyser dans le cadre de l'Hérault où la valeur de la terre est dominée par la vocation viticole du département. On se trouve en effet en présence d'une valeur « viticole » du sol qui suit les fluctuations conjoncturelles du marché du vin. Cette valeur viticole se répercute sur la valeur des terres laboureables. Mais dans les régions du département où se développent les cultures arboricoles, le prix de la terre est influencé par le rapport jusqu'ici élevé de ces nouvelles cultures.

Cependant les calculs de comparaison entre la valeur économique — c'est-à-dire celle obtenue par la capitalisation du revenu net — et la valeur vénale, portent essentiellement sur l'hectare de vigne.

La juxtaposition de la valeur économique calculée et de la valeur vénale, nous a permis de dégager des particularités locales dans le comportement des acquéreurs de terre. Devant celle-ci, l'attitude du viticulteur dépend de la plus ou moins grande facilité avec laquelle il en tire les fruits, facilité qui traduit l'inégale fertilité des terres de l'Hérault, cadre de notre étude.

De fait, devant les difficultés rencontrées pour saisir la valeur et analyser le comportement de l'homme vis à vis de la terre, nous avons dû nous imposer une limite géographique. S'il n'est de science que du général, il n'y a en effet en Sciences Humaines de vérité que dans le détail.

Ainsi limitée, nous avons articulé notre analyse à laquelle nous n'attribuons que le caractère d'Essai, de la manière suivante :

(16) Dans l'Hérault, à cette notion de rente de structure doivent être opposées en parallèle des charges à l'hectare de constitution différente qui, bien que pouvant se compenser dans l'ensemble, varient dans la plaine et dans les coteaux, notamment en ce qui concerne le nombre de traitements.

- LA PRESENTATION DE L'ETUDE (Ière PARTIE)
- LES RESULTATS (IIème PARTIE)
- LES ENSEIGNEMENTS (IIIème PARTIE).

Toutefois nous cacherions mal notre embarras à qui voudrait trouver dans ces lignes, par de là l'événementiel et le particulier, une explication exhaustive des facteurs permanents qui peuvent présider à l'évolution de la valeur de la terre. A lui nous lancerions alors l'invitation adressée par Paul Valéry à ceux qui pénètrent dans les Musées du Palais de Chaillot :

« Ami n'entre pas sans désirs ».

PREMIÈRE PARTIE

PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

Vouloir saisir la valeur de la terre nécessite, en raison même du caractère subjectif qui s'y rattache, le choix d'un cadre géographique qui nous permette de l'expliquer dans toute sa relativité. Tel est l'objet de notre premier chapitre. D'autre part, les difficultés rencontrées pour appréhender cette valeur, nous ont amené à procéder à une enquête dont nous présenterons la méthode dans un deuxième chapitre.

CHAPITRE I

LE CADRE DE L'ETUDE

Pourquoi avoir limité notre étude au cadre départemental ? Une analyse par régions naturelles ou bien encore dans le périmètre irrigué par le canal du Bas-Rhône, ne nous aurait-elle pas permis de suivre d'une façon plus précise la valeur de la terre et d'en déterminer l'évolution en fonction d'un facteur donné ? Une telle étude aurait eu le mérite de présenter une plus grande précision en fonction même des limites dans lesquels elle se situait.

Nous avons préféré tenter de dégager les divers facteurs locaux susceptibles d'influer sur la valeur de la terre. Il semble qu'à ce propos le cadre du département ne soit pas un découpage arbitraire, puisqu'il apporte surtout dans l'Hérault assez de diversité, trop même, pour pouvoir procéder à une systématisation de différents facteurs. De cette diversité, les données géologiques et agrologiques, ainsi que les traits dominants de la structure agraire, en sont le reflet.

I — APERÇU GEOLOGIQUE ET AGROLOGIQUE

La diversité des âges géologiques des terrains de l'Hérault entraîne une variété dans leur constitution agrologiques et une disparité dans leur valeur agricole. Nous distinguerons :

1°) La région dépendant de la Montagne Noire, au Nord-Ouest du département, formée de terrains anciens, les granites, gneiss et micaschistes, qui constituent l'ossature de l'Espérou et du Caroux.

2°) La région tabulaire ou des Causses, située au Nord du département, formée de terrains secondaires, le plus souvent calcaires.

3°) La région plissée, qui s'étend entre les deux régions précédentes et la mer. Elle est formée de terrains divers, dont l'âge et la composition sont essentiellement différents de l'un à l'autre.

4°) La région littorale des dunes et des étangs, à caractère agromique très spécial.

1) La région de la Montagne Noire :

Cette région entièrement constituée par des terrains primitifs, possède une terre qui se caractérise par une très grande abondance de cailloux et de gravier. La quantité des quatre principaux éléments nutritifs : azote, acide phosphorique, potasse et chaux, révélée par les analyses chimiques, est tout à fait insuffisante. Aussi il n'est pas avantageux de se livrer à une culture intensive de terres si pauvres, situées à une altitude qui dépasse assez souvent 1.000 mètres. Les frais énormes nécessités pour leur amélioration ne seraient certainement pas couverts par des rendements suffisamment rémunérateurs. De plus les sols agricoles de cette région sont peu profonds, ce qui diminue encore leur productivité.

La forêt et les prairies, favorisées par le climat humide des régions élevées, sont souvent les seuls moyens de tirer parti des sols de la Montagne Noire qui, occupés par les prairies entrecoupées de blés, sont aussi une terre de prédilection pour la culture des châtaigniers.

2) La région tabulaire

La région tabulaire, située au Nord-Ouest du département, est le prolongement des Causses du Larzac. Dans son ensemble elle forme un vaste plateau dont l'altitude varie de 700 à 800 mètres qui va en s'abaissant vers le Sud.

Une extrême variabilité de constitution caractérise toutes les terres des Causses. Des îlots de terre fertile qui se situent dans les bas-fonds, voisinent avec d'immenses espaces où la roche affleure partout, et où l'élevage s'avère comme la seule spéculation possible. En fait l'exode rural fait qu'aujourd'hui de larges espaces abandonnés restent incultes. (1)

3) La région plissée

Là encore, les terrains sont d'âge et de composition très divers. La région plissée s'étend entre la ligne des Causses-Montagne Noire et la mer. Elle constitue une partie du Bas-Languedoc, où toutes les terres fertiles sont consacrées à la vigne. En fait les garrigues et le vignoble se disputent les espaces.

La garrigue peut être définie par son relief. Celle-ci apparaît lorsque les collines, les plateaux ondulés ou les pentes, ne sont formés que de calcaires durs très perméables ; garrigue verte quand s'y développe une végétation spontanée, garrigue sèche, lorsque de rares plantes qui naissent au printemps, sont anéanties par les premières sécheresses d'été.

Au contraire, partout où la terre arable est plus ou moins abondante, la vigne s'est installée en maîtresse. Dans les plaines comme dans les vallées, sa végétation est luxuriante parce que le sol est fer-

(1) Dans l'Hérault, de 1945 à 1955 le territoire cultivé abandonné et s'étant transformé naturellement en landes et friches est de 13.850 ha qui concernent 147 communes.

La superficie transformée en bois est pour 25 communes, de 1.489 ha (recensement agricole de 1955).

tile. Sur les pentes où elle s'accroche, à une altitude de moins de 400 mètres, elle produit des vins de côteaUX de qualité. (Saint-Saturin, Clairette du Languedoc).

Ainsi se différencient les vins de côteaUX et la production de plaine. Dans son extension progressive, après la crise phylloxérique, la vigne n'a tenu aucun compte de l'origine géologique du terrain où on allait la planter. Partout où la fertilité naturelle de la terre a été suffisante pour son enracinement, elle a été plantée, et elle se trouve aujourd'hui aussi bien sur les terres qui lui ont été toujours réservées que sur les prés et champs de blés ou de luzernes d'autrefois.

Cet envahissement de la vigne implique donc de véritables rentes de fertilité qui tiennent à la dispersion des rendements que ne compense pas la qualité des vins de côteaUX.

4) La région des dunes et étangs littoraux

Le cordon de sables du littoral, d'une composition assez uniforme, pauvre en azote et en potasse, assez riche en acide phosphorique, possède les qualités et défauts bien connus du sable pur.

La présence de sel nécessite des travaux de protection considérable et des soins assidus pour éviter son action néfaste à laquelle s'attache une faible valeur agricole qui ne transparaît pas dans la valeur vénale des terrains dont les prix dépendent aujourd'hui davantage de leur mise en valeur touristique.

Telles sont, exposées brièvement, les principales différences géologiques essentielles des sols de l'Hérault dont la diversité est soulignée encore par la structure agraire.

II — LA STRUCTURE AGRAIRE

Devant cette diversité géologique, le voyageur qui parcourt les routes du département de l'Hérault de Ganges à Lodève, de Béziers à Montpellier, ne manque pas d'être surpris par la variété des paysages qu'il rencontre et frappé par le contraste qu'il découvre entre la maigre végétation spontanée de vastes contrées et la culture intensive du vignoble. La vigne occupe, à elle seule, plus de 70 % des terres cultivées et sur 343 communes, dix seulement n'enregistrent pas de déclaration de récolte.

Sans doute, les autres (2) rompent-elles agréablement la monotonie du paysage, mais il n'en reste pas moins que l'Economie du département est largement dominé par le vin, dont la valeur représente 76 % du produit brut global agricole (3).

Mais la prépondérance économique de la viticulture n'est pas le seul caractère important ; la complexité des problèmes qu'elle pose, doit être recherchée dans la structure agraire du département que reflètent le milieu humain et la structure foncière.

(2) Voir tableau de leur répartition p. 71.

(3) Direction des Services Agricoles de l'Hérault : Le département de l'Hérault - Juillet 1960, p. 14.

1) Le milieu humain

En 1955 le recensement agricole dénombrait dans l'Hérault 60.883 exploitants dont l'âge médian était de 55 ans (4). Par rapport à la moyenne d'âge des exploitants français, ceux de l'Hérault sont plus âgés. Ainsi 48, 20 % seulement des agriculteurs ont de 26 à 45 ans contre 55,6 % en France, où 42,7 % des exploitants contre 48,2 % dans l'Hérault, sont âgés de 56 ans et plus.

Sur le plan de l'activité des exploitants, si l'on compare pour la France et l'Hérault le nombre de ceux qui ont une activité parallèle au métier d'agriculteur, la proportion dans ce département est plus élevée (46, 1 %) que la moyenne nationale (20 %). Alors que dans l'Hérault, la moitié seulement des exploitants (49,4) se consacre exclusivement à l'agriculture, la moyenne française est de 79,4 %. De même, le pourcentage d'exploitants salariés sur une autre exploitation est plus élevé dans l'Hérault (16 %) contre 2,6 % pour la France.

En 1954, le recensement général de la population évaluait à 28.358 le nombre des salariés agricoles (5), parmi lesquels on dénombrait 4.340 espagnols. Ce sont là deux chiffres qui ne sont pas sans influencer le marché parcellaire de la terre dont la demande provient en grande partie de la catégorie socio-professionnelle des salariés, particulièrement de nationalité espagnole. En effet tant pour le salarié que pour l'ouvrier étranger, l'accession à la propriété à laquelle il consacre le fruit d'un travail acharné, constitue le moyen le plus sûr d'intégration sociale. Dès lors une masse importante de salariés-proprétaires explique le nombre élevé de micro-exploitations (- de 1 hectare) que nous révèle la structure foncière.

2) La structure foncière

D'après le recensement agricole de 1955 les exploitations (6) du département sont de faible superficie. Plus du tiers des exploitations ont moins d'un hectare, contre seulement 7 % pour la France ; de même 75,8 % des exploitations de l'Hérault ont une superficie de moins de 5 hectares contre 35 % pour la France.

Mais pour une analyse moins statistique et plus sociologique de la propriété viticole nous référerons à la pertinente étude de M. Galtier (7) qui distingue :

(4) Situation de l'Economie Agricole Française au 31 décembre 1957. In Documentation Française n° 2.486, p. 6.

(5) Au recensement de 1962, on dénombrait 23.020 salariés agricoles que la méthode de dépouillement ne permet pas de ventiler par nationalité.

(6) Remarques générales sur le recensement agricole de 1955. Par « exploitation agricole » on doit entendre : 1) tout ensemble de terre (bois non compris) mis en valeur à des fins de production animale ou végétale sous la direction d'une personne exerçant la profession d'agriculteur, de maraîcher, d'arboriculteur ou toute autre profession impliquant l'exploitation des terres ; 2) tout ensemble de terre (bois non compris) de 1 ha ou plus en polyculture, de 20 ares ou plus en cultures spécialisées (culture maraîchère, potagère, arboricole, fruitière, florale, viticole) quelle que soit l'activité de la personne qui en a la jouissance.

(7) G. Galtier : Le vignoble du Languedoc Méditerranéen et du Roussillon. To. 1 p. 157 et suivantes, Causse, Graille et Castelnau - Montpellier 1960.

— la micro-propriété, d'une superficie inférieure à 1 hectare en une ou deux parcelles. Elle appartient en général à un ouvrier agricole qui la cultive, le soir, après sa journée, souvent avec l'attelage prêté par son patron. Elle constitue parfois le lopin de terre de commerçants ou d'artisans de village, désireux de produire eux-même leur vin. Elle peut être détenue aussi par des fils d'ouvriers, qui ont quitté le village pour la ville et qui, refusant de vendre leur vigne, l'ont donné en métayage.

— la petite propriété, d'une superficie de 1 à 3 hectares, composée de trois ou quatre parcelles éparses, est aux mains d'un paysan qui la travaille seul et qui complète ses revenus en faisant des journées comme « ouvrier volant » lors des grands travaux, dans les grandes et moyennes propriétés.

Cette petite propriété constitue une forme vivace d'exploitation qui progresse, dans certaines zones, aux dépens de la grande propriété qui, lors d'un décès, se voit morceler par les héritiers au profit d'un petit exploitant.

Ces deux formes de propriétés se situent à la fois dans les plaines à grand rendement, associées à la grande propriété à laquelle elles fournissent un personnel volant, et dans les zones à rendement plus faible : (Minervois, Garrigues : St-Martin-de-Londres) ou bien encore dans la zone marginale du Lodévois.

— La propriété paysanne (de 3 à 7 hectares) et la moyenne propriété qui, aux mains de famille d'origine rurale, s'étend sur 7 à 20 hectares de vigne, dominant dans les vieux terroirs viticoles tels que : la Terrasse Marine au Nord de l'étang de Thau (Mèze), la vallée moyenne de l'Hérault (St-André-de-Sangonis).

— Enfin la grande (20 à 50 hectares) et la très grande propriété plus de 50 hectares sont détenues par les habitants de villes et constituent des domaines aux terres groupées dont l'exploitation est confié à un régisseur, contrôlé par le propriétaire. Les grandes exploitations qui revêtent aujourd'hui de plus en plus la forme de société civile, dominant autour des villes, (banlieue montpelliéraine : Lattes), dans les zones où la propriété ecclésiastique était au Moyen Age importante (plaine du Virdoule), dans les anciens terroirs de polyculture à sol riche, comme la vallée moyenne de l'Hérault et les terroirs de conquête qui ont exigé, notamment après la crise pyhlloxérique, des investissements importants pour la mise en valeur (cordon littoral).

Mais l'importance de l'exploitation n'est pas le seul critère de différenciation. En effet la forme de l'exploitation « biens de village » ou « domaine » permet de dissocier deux catégories principales d'exploitants : l'exploitant paysan et l'exploitant capitaliste dont les mobiles différents expliquent leur diversité de comportement devant la terre.

La formation des domaines est antérieure à la crise phylloxérique ; ce sont là des exploitations de polyculture qui ont été adaptées à la culture de la vigne. Toutefois la reconstitution post-phylloxérique du vignoble a entraîné la création de domaines davantage par conquête de terres en friche que par regroupement de parcelle appartenant à de petits propriétaires. Cela tient à des difficultés

techniques : il est difficile en effet d'étendre la superficie d'un domaine par l'achat de parcelles ; il est un seuil au delà duquel toute augmentation de superficies entraînent un coût d'exploitation qui tend à diminuer la rentabilité. Dès lors un propriétaire qui désire augmenter ses spéculations agricoles sera amené, non à étendre son domaine, mais à en acquérir un autre. La possession de plusieurs exploitations présentent d'ailleurs certains avantages ; chacune d'elle constitue une unité plus facile à cultiver et leur dispersion permet une plus grande discrétion dans l'extériorisation de la fortune dont les possesseurs composent la catégorie des propriétaires capitalistes urbains.

A la différence du domaine, le bien du village qui appartient le plus souvent à une famille rurale, s'étend sur une superficie de 7 à 20 hectares et se développe par l'accroissement du nombre de parcelles en raison même du caractère morcellé de la propriété. Le nombre de parcelles ainsi que la superficie de chacune d'elles augmentent avec la dimension du bien. Cette dispersion et cette multiplicité des parcelles permettent au vigneron de limiter les risques dus aux accidents météorologiques, bien que souvent ces avantages ne compensent pas les charges supplémentaires d'exploitation inhérentes aux distances qu'il faut parcourir.

A cette forme d'exploitation correspond le plus souvent la classe d'exploitant-paysan pour qui persiste le besoin d'acquisition de la terre.

Telles sont les structures foncières auxquelles se rattachent un mode de faire-valoir. En effet 88,5 % des exploitations (8) sont exploitées sous le régime du faire-valoir direct. Peut-être ce phénomène tient-il au fait que la vigne n'exige pas la présence continuelle de l'exploitant et un travail effectif de celui-ci. Pour Augé-Laribé (9), « si l'Hérault vient en tête des départements pour la proportion de propriétaires cultivateurs, cela s'explique parce que la culture de la vigne et la fabrication du vin ne peuvent être abandonnées à un fermier qui n'a pas le sentiment de la continuité ».

Ainsi apparaît l'interdépendance des structures foncières et du contexte humain dont la combinaison contribue à la définition de la structure agraire du département de l'Hérault.

Malgré la diversité qui règne dans l'Hérault, le cadre départemental de notre étude nous a permis cependant d'analyser certains facteurs que seules des enquêtes plus approfondies, à un niveau plus restreint, peuvent coroborer dans leur primauté ou leur spécificité respectives lorsqu'il s'agit de déterminer lesquels d'entre eux régissent, ici et là, la valeur de la terre.

Si nous avons pu dégager quelques facteurs généraux en prenant comme base d'analyse le découpage communal, celui-ci ne correspond pas aux limites d'attraction que font apparaître les transactions parcellaires.

(8) Recensement agricole de 1955.

(9) Augé-Laribé : Politique agricole de la France 1880-1940 - P.U.F. Paris 1950, p. 38.

Ces zones d'attraction que seules des monographies peuvent délimiter, existent surtout sur le marché parcellaire dont la demande provient surtout d'exploitations résidant sur les communes. au niveau des exploitations le marché n'obéit plus aux mêmes règles. Il existe pour celui-ci une demande extérieure à la région sur laquelle la conjoncture viticole a moins d'influence, en raison des capitaux existant déjà pour cette demande et qui permettent au contraire un développement de la grande propriété pendant les crises (10). Alors que le marché parcellaire semble être dominé par la viticulture, ceci apparaît à un degré moindre pour le marché des exploitations, en raison même d'une clientèle qui n'est pas exclusivement régionale ni professionnelle de l'agriculture et le plus souvent citadine (11)).

De même que les travaux de M. Dugrand font ressortir l'existence de rayons fonciers urbains à partir de l'analyse des états de propriété, de même à l'échelon intercommunal, une analyse des achats de parcelles font apparaître des liaisons intercommunales et des rayons fonciers communaux. Nous verrons que les raisons qui président à l'établissement de ces liaisons sont multiples et diverses.

Enfin l'étude départemental de la valeur de la terre se situe dans le cadre des analyses déjà effectuées par le Centre de la Productivité et des Etudes Economiques de la Faculté de Droit de Montpellier. De plus le cadre départemental nous permet, pour une première approche du problème, d'obtenir des renseignements statistiques qui n'existent qu'auprès de services départementaux de différentes administrations. C'est donc dans les limites géographiques du département de l'Hérault que nous avons essayé de dégager la valeur de la Terre à partir d'une enquête dont nous allons présenter maintenant la méthode.

(10) Augé-Laribé : La viticulture industrielle du Midi de la France p. 131 - Giard et Brière PARIS - 1907.

(11) R. Dugrand : La propriété foncière citadine en Bas-Languedoc. Bulletin de l'Association des Géographes Français n° 259/60 1956, p. 7.

CHAPITRE II

LA METHODE DE L'ETUDE

L'analyse de la valeur de la terre implique une méthode dont l'exposé et les critiques nous permettent de rendre compte des difficultés rencontrées. Ainsi verrons-nous dans quelle mesure nous pouvons alors accorder quelque crédit aux résultats obtenus.

1°) L'EXPOSE DE LA METHODE

Le premier problème auquel nous nous sommes heurtés fut le choix des communes étudiées et la méthode que nous devions utiliser pour effectuer ce choix.

Après avis des services de l'I.N.S.E.E. nous avons renoncé à établir un échantillon de communes représentatif de l'ensemble de celles du département. Les 343 communes de l'Hérault ne constituent pas, en effet, une population suffisante pour utiliser la méthode du sondage sur la seule série des communes.

Si cette méthode a été employée en 1949, pour analyser la structure et les rendements du vignoble de l'Hérault, deux tirages ont été effectués : le premier au niveau des communes, le second au niveau des exploitations dont le nombre dans le département est de 60.883 (1). Or, la valeur d'un sondage dépend du nombre d'unités de la population dont on tire l'échantillon ; dans notre étude, un tirage au seul niveau des communes ne nous permettait pas de considérer notre échantillon comme représentatif.

Nous avons dû alors procéder à un choix raisonné de communes en essayant de saisir les différences géographiques, démographiques, culturelles, les diverses sortes de qualité de production vini-viticole, les perspectives d'avenir en fonction des possibilités d'irrigation. C'est donc sur la base d'hypothèses que nous avons dressé une liste de communes qui ne prétend nullement représenter l'ensemble

(1) Recensement agricole de 1955.

de celles du département, mais qui essaye toutfois d'en traduire toute l'hétérogénéité.

Pour ce faire, nous avons subdivisé le département en 18 sous-régions géographiques que nous avons classées en 5 rubriques :

- I — Plaines littorales ;
- II — Terrasses marines intérieures ;
- III — Plateaux et soubergues ;
- IV — Garrigues ;
- V — Régions montagneuses.

Dans chacune des sous-régions, nous avons déterminé un certain nombre de communes qui sont susceptibles de présenter des caractéristiques différentes, ce qui justifie que certaines communes choisies soient voisines l'une de l'autre. Ainsi dans la terrasse marine du Lunellois, le choix de Baillargues et de Lunel-Viel s'explique par la situation de Lunel-Viel dans la zone d'attraction de Lunel, alors que Baillargues se situe dans la zone d'attraction de Montpellier, que l'une produit des vins de consommation courante et l'autre des vins A.O.C. (2). Lunel-Viel est traversé par le canal principal du Bas-Rhône alors que Baillargues ne l'est pas. Ainsi avons-nous raisonné pour le choix de chaque commune en tenant compte à priori des éléments qui pourraient les différencier et influencer la valeur de la terre.

Ensuite, pour chaque commune choisie, nous nous sommes livrés pour les années 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, au dépouillement des modèles n^{os} 1 et 2 établis par les notaires, qui les adressent ensuite aux services du Cadastre. A partir de ces documents, nous avons pu ventiler chaque vente d'après sa nature de culture et sa superficie totale et enregistrer son prix fiscal. Ainsi avons-nous établi trois rubriques : vigne, terres labourables, landes, à l'intérieur desquelles nous avons sérié chaque vente d'après sa superficie :

- inférieure à 1 hectare ;
- comprise entre 1 et 3 hectares ;
- de 3 à 7 hectares.

Lors de chaque mutation nous avons enregistré le nombre de parcelles qui constituent l'objet de la vente. Au-delà de 7 hectares nous avons assimilé la vente à celle d'une exploitation. En effet, il nous était impossible de classer une vente supérieure à 7 hectares étant donné la différence de culture entre les parcelles, alors que pour les ventes comprises entre 3 et 7 hectares l'on obtient une certaine homogénéité de culture, même dans une vente en plusieurs parcelles. De plus, à ce problème des différentes parcelles de culture venait s'ajouter la difficulté d'imputation du prix de vente. Ainsi pour une vente de 10 hectares, il ne nous était pas possible de ventiler le prix global entre chaque parcelle de culture. Dès lors, nous ne pouvions que prendre la vente dans son ensemble.

Pour chaque vente nous avons enregistré le prix fiscal déclaré

(2) Muscat de Lunel.

sur l'acte, prix à partir duquel nous avons établi le prix moyen fiscal à l'hectare annuel pour l'ensemble des ventes. Ainsi pour les vignes, nous avons obtenu pour chaque année le prix moyen fiscal par hectare et ce, sur 5 ans. De ces cinq prix nous avons dégagé une valeur vénale moyenne quinquennale par hectare, base de calcul de nos corrélations. Nous avons alors distingué le marché des exploitations du marché parcellaire dont nous avons retenu comme base de calcul, les valeurs vénales.

Mais pour compléter cette approche mathématique et statistique, nous avons effectué une enquête auprès des notaires de certaines communes étudiées. Ainsi avons-nous pu obtenir un reflet des attitudes des acquéreurs devant la terre dont nous pouvons souligner dès à présent la diversité de comportement.

2°) CRITIQUE DE LA METHODE

A la méthode exposée ci-dessus, nous n'attacherons qu'une valeur relative qui tient à la source même des données dont les interprétations impliquent une certaine fragilité. Si on peut accorder le plus large crédit aux chiffres des superficies vendues entre les différentes natures de culture, il n'en est pas de même pour ceux qui expriment les prix/hectare. Lorsqu'il s'agit de saisir la valeur vénale des terres, de nombreuses difficultés surgissent en raison de la précarité des données et du caractère approximatif des statistiques fiscales. Il est très difficile d'obtenir le prix réel de chaque transaction que seules les ventes par adjudication peuvent nous fournir. Toutefois le nombre de celles-ci est insuffisant pour constituer une série statistique dont la ventilation dans l'espace soit à la fois judicieusement répartie en fonction des différentes régions agricoles et des particularités communales. Dès lors, seules les ventes déclarées dans chaque commune étudiée pouvaient satisfaire à cet impératif.

Le prix de l'hectare dans chaque commune est la moyenne annuelle quinquennale des prix annuels obtenus à partir des prix déclarés dans chaque vente. C'est donc sur la base de ces prix fiscaux que nous avons déduit la valeur vénale de l'hectare dans chaque commune. Ces calculs ont été effectués pour l'hectare de vigne pour lequel nous avons comparé la valeur économique calculée à la valeur vénale estimée.

1) Estimation de la valeur vénale

D'estimation il s'agit en effet, puisque à partir du prix fiscal, prix moyen annuel quinquennal de l'hectare de vigne de chaque commune, nous avons déduit la valeur vénale. Auparavant un dilemme se posait à nous : soit retenir exclusivement le prix déclaré, auquel cas nous ne pouvions le comparer à la valeur économique calculée, soit, à la lumière des renseignements recueillis, attribuer un coefficient de pondération à ces mêmes valeurs fiscales.

Or, compte tenu des écarts constatés entre le prix moyen fiscal quinquennal de l'hectare de vigne, obtenu dans chaque commune, et les prix le plus couramment pratiqués, en prenant comme indicateur de base la valeur moyenne du pied de vigne, nous avons pon-

déré chaque valeur fiscale quinquennale communale par un coefficient moyen de 2,5. Un tel choix peut donner lieu à des interprétations tendancieuses. Là n'est pas notre intention. Le taux que nous avons retenu doit nous permettre en effet de comparer deux valeurs (valeur vénale - valeur économique) qu'un prix moyen annuel fiscal quinquennal nous interdisait.

Certes on suppose ainsi à priori que dans chaque commune la dissimulation est du même ordre de grandeur. En réalité celle-ci varie selon les communes. Dès lors, nous nous risquons à une majoration de la valeur vénale dans certaines communes, à une minoration dans d'autres. Aussi n'attribuons-nous aux valeurs vénales ainsi obtenues qu'une valeur indicative.

Alors apparaît la fragilité des interprétations qui en découlent, notamment celles établies sur la base de la comparaison, pour chaque commune, de la valeur vénale et de la valeur économique.

2) Calcul de la valeur économique

Nous avons calculé la valeur économique de l'hectare de vigne sur la base de la capitalisation du revenu net à l'hectare, obtenu à partir du rendement annuel quinquennal des années 1956 à 1960 incluse, multiplié par le prix moyen annuel de campagne de l'hectolitre de vin durant la même période, après quoi, nous avons soustrait la moyenne des charges à l'hectare des années retenues (3).

C'est donc à partir du revenu net capitalisé à un taux moyen de 5 % que nous avons chiffré la valeur économique de la vigne. En fait la prise en considération d'un taux moyen fixé à priori peut paraître arbitraire.

Toutefois cette solution nous paraît fidèle à l'esprit de la loi d'orientation agricole (N° 60 808 du 5 août 1960) qui dans son article 2, § 4, fixe comme objet à la politique agricole « d'assurer au capital foncier une rémunération équivalente à celle dont il pourrait bénéficier dans d'autres secteurs d'activité ». Dans ces conditions on peut estimer qu'il est normal d'attribuer au capital foncier un taux d'intérêt égal à celui qu'obtiendrait le propriétaire foncier s'il plaçait son capital en emprunts à moyen ou à long terme des entreprises nationalisées ou de la Caisse Nationale de Crédit Agricole.

Il semble alors qu'un taux de 5 % ne soit pas excessif, si l'on considère que ce pourcentage s'applique à un revenu net moyen annuel quinquennal d'une plantation.

Lorsque l'on veut appliquer la même méthode pour estimer la valeur économique d'un domaine, le problème est de déterminer le coefficient de capitalisation que l'on doit appliquer au résultat net de l'exploitation.

En fait le coefficient de capitalisation est essentiellement subjectif. Il dépend de la rentabilité différentielle escomptée que procu-

(3) Les charges annuelles sont celles retenues par la Commission Départementale des Contributions Directes pour l'imposition des bénéfices agricoles. A ces chiffres nous avons rajouté les charges de la main-d'œuvre familiale : Salaire de l'exploitant.

rerait le même placement dans divers secteurs économiques. C'est là un calcul auquel devrait se livrer tout acquéreur de terre si la rentabilité était le seul critère qui intervienne dans sa décision d'achat.

Ce calcul devrait s'imposer d'ailleurs avec d'autant plus de logique aux non-professionnels de l'agriculture, que s'offre à eux le choix de taux différentiels dans le placement de leurs capitaux, à la différence du petit exploitant agricole dont les seuls revenus proviennent de son exploitation, dont il ne peut augmenter la rentabilité qu'au prix d'une amélioration du « capital-domaine » ou du « capital-fermier » (4).

Nous dirons donc qu'à la différence de l'exploitant-paysan, le non-professionnel qui jusqu'à présent voulait cumuler aussi le métier d'agriculteur, bénéficiait jusqu'à sa décision, d'un éventail plus ou moins large pour le choix de son placement. Cet avantage est la conséquence des possibilités offertes par la détention de capitaux déjà existants qui lui permettent une plus grande liberté de choix qu'implique aussi une différence de mentalité. Alors que l'agriculteur-paysan assure son métier pour vivre, le non-professionnel cherche à rémunérer ses capitaux ou à les mettre en sécurité.

Compte tenu de cette différence « subjective » entre l'exploitant paysan et l'agriculteur absentéiste non-professionnel, un facteur objectif permet aussi une différenciation du coefficient de capitalisation.

Il s'agit de la meilleure qualité et des plus grands rendements obtenus sur les terres situées dans les plaines intérieures et la plaine littorale, où sont localisés le plus souvent les domaines.

On peut estimer alors le coefficient de capitalisation pour calculer la valeur de rendement d'un domaine à 14 ou 16, ce qui correspond à un taux d'intérêt de 6 ou 7 %.

On obtient ainsi pour un hectare, dont le revenu net moyen quinquennal est de 1.000 francs capitalisé au taux de 5 %, une valeur économique de 20.000 francs. A ce taux, l'hectare d'un domaine qui rapporterait un revenu net moyen quinquennal de 1.300 francs vaudrait 26.000 francs ; en fait capitalisé au denier 14, c'est-à-dire à un taux de 7 %, sa valeur n'est plus que de 18.200 francs.

Sur le plan statistique, des recherches portant sur une période prolongée (1935-1953) ont été effectuées par le Secrétariat des paysans suisses afin de déterminer le coefficient de capitalisation pour calculer la valeur de rendement d'un domaine. S'il se situe aux environs de 4 %, il est un peu plus élevé, écrit le Docteur Laur, pour les grandes exploitations que pour les petites. Cela nous permet de conclure que plus le taux de l'intérêt est élevé, plus la valeur économique/hectare d'un domaine est faible.

Des études analogues devraient permettre de vérifier ce principe dans notre région.

En parallèle, la valeur vénale à l'hectare diminue avec l'importance de la dimension des exploitations. Lors d'une vente en bloc, le

(4) Nous empruntons cette terminologie à Howald et Laur : *Economie Rurale*, p. 69. Lausanne, Payot, 1962.

prix à l'hectare est moins élevé que pour une vente parcellaire. Cela tient essentiellement au jeu de l'offre et de la demande qui, plus importante sur le marché parcellaire, coordonne les désirs des vendeurs et des acheteurs d'une manière extrêmement coûteuse. Il en résulte, semble-t-il, une valeur de la terre qui est d'autant plus élevée que l'exploitation est plus petite.

Louis Malassis (5), prenant l'exemple de la Suisse où prédomine le faire-valoir direct — comme dans l'Hérault — écrit : « La valeur de la terre est de tous les postes de l'actif celui qui est le plus sensible à la dimension ».

Si dans l'Hérault nous ne pouvons que présumer le même phénomène, la « surestimation » de la valeur de la terre par rapport au revenu qu'elle procure apparaît, si on compare la valeur vénale et la valeur économique de la vigne dans les différentes communes.

Toutefois la période de cinq ans sur laquelle porte l'analyse est insuffisante pour nous permettre d'expliquer les variations de la valeur vénale dans le temps.

Aussi, nous avons complété, pour les années 1950 à 1960, les insuffisances de nos statistiques par les estimations annuelles de la valeur des terres auxquelles procède la Direction des Services Agricoles.

Telle est la méthode de notre étude dont nous allons maintenant exposer les résultats.

(5) L. Malassis : *Economie des exploitations agricoles*. Paris, A. Colin, 1958, p. 156.

CARTE

DES COMMUNES ÉTUDIÉES

LEGENDE DE LA CARTE

I. — PLAINES LITTORALES

- 1 Plaine littorale montpelliéraine ;
- 2 Agades et basse plaine de l'Hérault ;
- 3 Basse plaine du Biterrois.

II. — TERRASSE MARINES ET PLAINES INTERIEURES

- 4 Terrasse marine du Lunellois ;
- 5 Plaine de Montbazin ;
- 6 Plaine de Vic-Frontignan ;
- 7 Terrasse marine du Nord de l'étang de Thau ;
- 8 Vallée moyenne de l'Hérault ;
- 9 Bassin de Gignac.

III. — PLATEAUX ET SOUBERGUES

- 10 Soubergues du Biterrois ;
- 11 Soubergues du Minervois ;
- 12 Basse Montagne Noire ;
- 13 Dépression sub-cévenole ;
- 14 Lodévois.

IV. — GARRIGUES

- 15 Garrigues du Lunellois ;
- 16 Garrigues du Montpelliérais.

V. — MONTAGNES

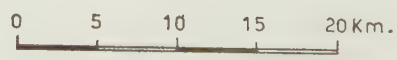
- 17 Plateau du Sommail
et de l'Espinouze ;
- 18 Causses du Larzac.

HERAULT

Communes étudiées



Planche I



DEUXIÈME PARTIE

LES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

Si la valeur de la terre est le principal objet de cette étude, nous avons pu également à partir de notre enquête, appréhender pour les années 1957 à 1961 les superficies négociées dont l'analyse fera l'objet du premier chapitre. Le deuxième, consacré à la valeur de la terre, nous permettra de saisir sa dispersion dans l'espace et ses variations dans le temps.

CHAPITRE I

LES SUPERFICIES VENDUES

Au niveau des résultats globaux, sur les 36 communes (1) choisies, la superficie totale vendue durant les années 1957 à 1961 incluse, s'élève à 4.727 hectares qui se répartissent comme suit :

- 2.444 hectares pour le marché des exploitations
- 2.283 hectares pour le marché parcellaire.

Nous différencions ces deux marchés qui n'obéissent pas aux mêmes règles et seule la valeur de la terre sur le marché parcellaire fera l'objet de notre analyse.

I — MARCHÉ DES EXPLOITATIONS

L'ensemble des superficies négociées sur le marché des exploitations, (2.444 ha) concerne 51 exploitations recensées sur 14 communes, ce qui donne une surface moyenne d'exploitation de 47,92 hectares.

REPARTITION DES VENTES D'EXPLOITATION PAR COMMUNES

Communes	Nombre d'exploitations vendues	Surfaces totales
LE BOSC	8	253
LE CAYLAR	1	58
CARLENCAS.	1	22
FRAISSE S/AGOUT	9	228
LATTES	6	172
MEZE	4	153
MINERVE	5	532
OLONZAC	1	128
OLARGUES.	4	79
PINET	2	68
PORTIRAGNES	4	113
POUSSAN	2	152
St-GELY-DU-FESC.	2	325
St.-GENIES-DES-MOURGUES	2	160

(1) Pour une commune, Usclas du Bosc, nous n'avons enregistré ni de vente parcellaire, ni de vente d'exploitation.

Dans le temps, les exploitations vendues se répartissent de la façon suivante :

- en 1957 13 exploitations, soit 672 hectares ;
- en 1958 15 exploitations, soit 665 hectares ;
- en 1959 7 exploitations, soit 271 hectares ;
- en 1960 7 exploitations, soit 348 hectares ;
- en 1961 9 exploitations, soit 488 hectares.

Quant à l'origine socio-professionnelle des acheteurs (2), si la majorité sont des agriculteurs, certaines transactions ont été effectuées au profit de non professionnels de l'Agriculture. Ainsi sur les 9 ventes enregistrées à Fraisse-sur-Agout, trois acheteurs ont une profession libérale à Montpellier ; sur la commune du Bosc, une propriété de 120 hectares a été acquise par un entrepreneur de Clermont-l'Hérault. Enfin cinq exploitations ont été achetées par des repliés d'Afrique du Nord (3) dont deux tunisiens et deux algériens, dont l'un a acheté deux exploitations, l'une à Lattes, l'autre à Mèze.

II — MARCHÉ PARCELLAIRE

Pour l'ensemble des superficies vendues sur le marché parcellaire nous avons ventilé chaque vente d'après sa surface et sa nature de culture.

En fonction même de ces critères, nous avons distingué trois classes de superficie et trois natures de culture : Vigne, terres labourables et landes. Une telle répartition se justifie par le fait que les autres ventes de nature de culture différente ne totalisent que des superficies insignifiantes. Ainsi nous n'avons jamais rencontré de vente de vergers si ce n'est de quelques oliveraies, conséquents aux gelées de 1956, dans les communes les plus touchées, Lunel-Viel par exemple. De même, les ventes de jardins maraîchers sont inexistantes, et si vente de jardin il y a, ce n'est qu'en tant que jardin d'agrément, attachant à une maison de village, pour laquelle nous n'avions qu'un prix global. Quant aux pâtures, hermes, nous les avons inclus dans les landes, étant donné que dans notre région les pâtures ne sont souvent que des garrigues.

1) Répartition des surfaces vendues par nature de cultures

Sur la totalité des surfaces de parcelles vendues en vignes, terres labourables et landes, la superficie des vignes est supérieure à celles des deux autres catégories de terre.

Les ventes de vignes totalisent pour les cinq ans une surface totale de 1.550 hectares, qui, rapprochée de la superficie totale en vigne existante dans l'ensemble des communes étudiées, équivaut à

(2) Pour une analyse très pertinente de l'origine socio-professionnelle des acquéreurs de terre, nous renvoyons au livre de Monsieur Dugrand : « Villes et campagnes en Bas-Languedoc », P.U.F. Paris, 1963.

(3) Depuis 1956, d'après les statistiques du syndicat agricole de migration et d'établissements ruraux, 18 exploitants repliés d'Afrique du Nord se sont installés dans l'Hérault, compte non tenu des rapatriés d'Algérie, non recensés.

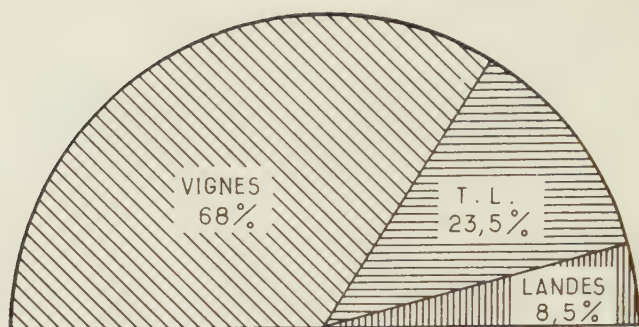


Fig.1 - % des terres vendues en fonction de leur nature

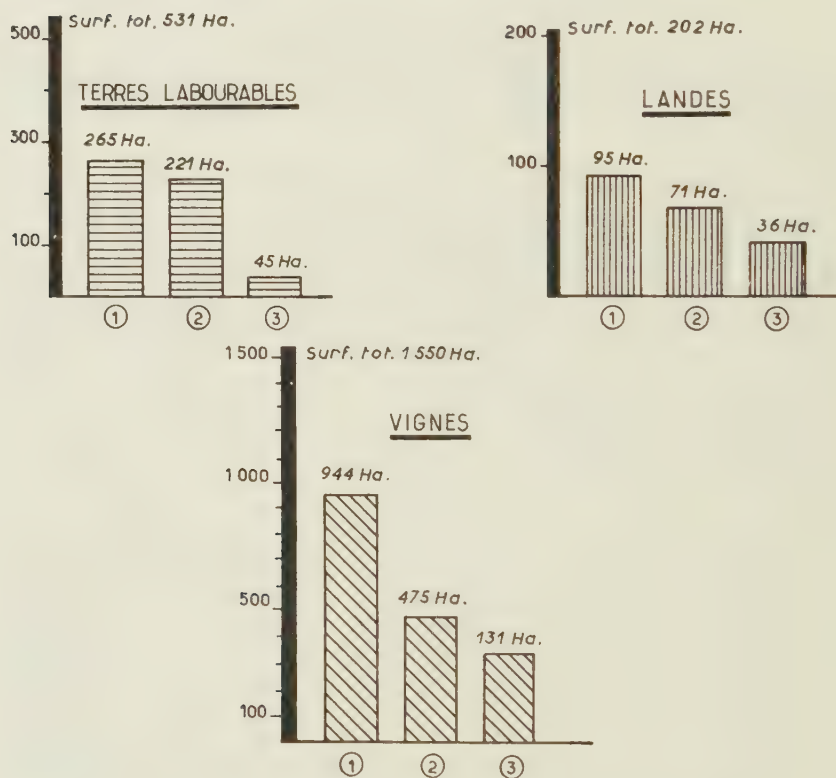


Fig. 2 - Surfaces négociées ----- : ① - 0 à 0,99 Ha.
 ② - 1 à 2,99 "
 ③ - 3 à 6,99 "

6,14 %. Les surfaces des transactions en terres labourables durant la même période sont égales à 531 hectares, contre 202 hectares de landes. En pourcentage ces chiffres représentent respectivement 7,1 % et 1 % de la surface des terres labourables et des landes existant en 1955.

La totalité des superficies vendues en vignes, terres labourables et landes est égale à 2.283 hectares dont les vignes représentent 68 %, les terres labourables, 23,5 % et les landes 8,5 % (Fig.1).

Si nous reprenons les superficies vendues par nature de culture d'après les classes de superficies établies, nous constatons que, pour chacune des trois catégories de terres, ce sont les ventes inférieures à 1 hectare qui constituent la majorité du marché parcellaire.

2) Répartition des surfaces d'après les superficies de chaque vente

Si nous prenons les superficies vendues en vignes, sur les 1.550 hectares, 944 hectares ont fait l'objet d'une vente inférieure à un hectare. Les ventes comprises entre un et trois hectares totalisent 475 hectares, les 131 hectares restant appartiennent à la classe des ventes supérieures à 3 hectares ; cette importance des surfaces vendues inférieures à 1 hectare se retrouve à un degré moindre sur le marché des terres labourables et des Landes. (Fig.2).

Sur le marché parcellaire des vignes, la superficie moyenne de ventes inférieures à 1 hectare est égale à 0,33 hectare. Celle des ventes des deux autres classes est respectivement de 1,36 hectare et de 4,18 hectares. Quant à la superficie moyenne de la parcelle pour chacune des 3 unités de classes, elle est de 0,28 hectare, 0,66 hectare, 0,36 hectare. De la comparaison de ces deux séries nous concluons que rares sont les ventes en une seule parcelle. En effet chaque vente réalisée l'est en plusieurs parcelles, très souvent non attenant les unes aux autres, mêmes pour une superficie vendue de l'ordre de 0,65 hectare, ce qui démontre, s'il fallait le faire, l'état du morcellement de la petite propriété rurale dans notre département. Ce morcellement est d'ailleurs reconnu comme préjudiciable par beaucoup d'exploitants qui n'hésitent pas à échanger leur terre. Il eut été intéressant de voir, pour certaines communes, la proportion des échanges par rapport aux ventes ; de ce rapport l'on aurait pu déduire une tendance au remembrement, qui apparaît avec beaucoup moins de netteté à partir des ventes, bien que souvent l'une des principales motivations d'achat ou vente soit l'arrondissement de l'exploitation.

3) Dispersion dans l'espace

Dans l'espace, la répartition des surfaces négociées varie suivant les communes pour lesquelles le prix de la terre ne semble pas dépendre des superficies vendues (3). Nous verrons lors de l'analyse des facteurs qui influent sur la dispersion de la valeur de la terre l'incidence qu'ils peuvent avoir aussi sur les pourcentages des surfaces vendues par rapport aux superficies existantes.

(3) Entre ces deux variables nous n'avons pas trouvé de corrélation.

Si les pourcentages des surfaces vendues en vigne varient entre 0 % (Fraisie S/Agout, le Caylar, Usclas-du-Bosc) et 14,30 % pour Candillargues, le pourcentage moyen est de 6,13%. Quand à la moyenne de ceux concernant les ventes en terres labourables elle est de 10,20 %, alors que les extrêmes sont de 1 % pour Lézignan-l'Evêque, et 32 % pour St-Gély-du-Fesc. Si l'on additionne les surfaces vendues en vignes et terres labourables pour les communes où nous avons enregistré ces deux natures de vente de terre, les pourcentages des valeurs extrêmes par rapport à la S.A.U. sont de 1 % pour Arboras et 9,3 % pour St.-André-de-Sangonis, la moyenne étant de 5,75 %.

La représentation graphique de la répartition des communes d'après les pourcentages de surfaces en vigne vendues en fonction des pourcentages de superficies qu'occupe la vigne dans la S.A.U. de chaque commune, ne nous permet pas d'affirmer que les ventes de vigne varient en proportion des surfaces plantées.

De même l'on ne saurait systématiser la relation entre les pourcentages des surfaces en terres labourables et vignes vendues par communes, surfaces dont les variations sont indépendantes.

Mais qu'en est-il de leur évolution dans le temps ?

4) Variation dans le temps

Dans le temps, il semble que l'évolution du marché parcellaire présente des caractères différents suivant que l'on considère les ventes de vignes, de terres labourables, ou de landes. Les pourcentages annuels de variations pour chacune des trois natures de terre par rapport à leur surface respective existante, ne semblent pas obéir aux mêmes facteurs. Ces pourcentages varient pour les vignes entre des limites inférieures et supérieures de 1,01 % et 1,41 % qui correspondent respectivement aux années 1959, 1960 (fig. 3).

L'année 1959 constitue donc le niveau plancher vers lequel a tendu le marché parcellaire des vignes qui, en 1958, atteint le taux de 1,1 %, soit un pourcentage inférieur à celui de 1957. Une nette reprise se manifeste en 1960 sur le nombre des transactions, reprise qui se répercute sur la valeur vénale pour laquelle on note une forte tendance à la hausse. En 1961, si la valeur vénale ne paraît pas varier, la superficie vendue atteint un niveau sensiblement inférieur à celui de 1960, soit 1,26 %.

Peut-on expliquer cette évolution ? A cette question deux facteurs semblent pouvoir être apportés comme réponse. Tout d'abord, il semble qu'il y ait une certaine relation entre la recette viticole d'une part, et les achats de parcelles de vigne et leur prix de l'autre. Là encore se trouverait donc confirmée la thèse de M. Milhau (4) selon laquelle c'est bien la recette viticole d'une année qui détermine les dépenses de l'année suivante, même lorsqu'il s'agit de biens d'investissement comme la terre. De plus c'est bien en tant que consommateur qu'agit le viticulteur dont les achats dépendent de son revenu antérieur. Cette relation entre recette viticole et achat de vigne

(4) J. Milhau : Le Revenu Agricole de l'Agriculture et des Agriculteurs - Revue d'Economie Méridionale n° 31.

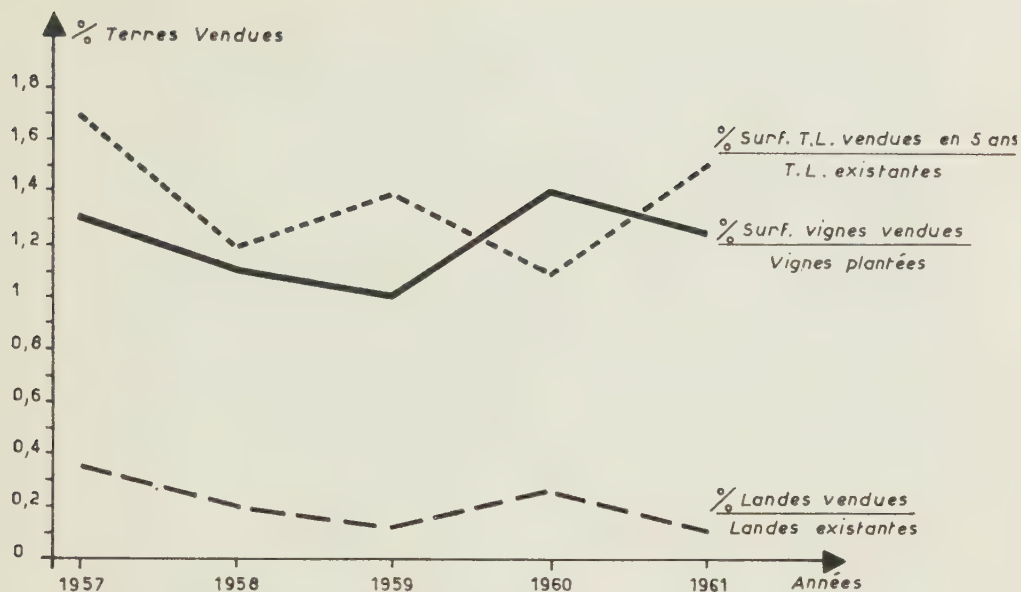


Fig. 3 - % de variation des surfaces vendues dans le temps

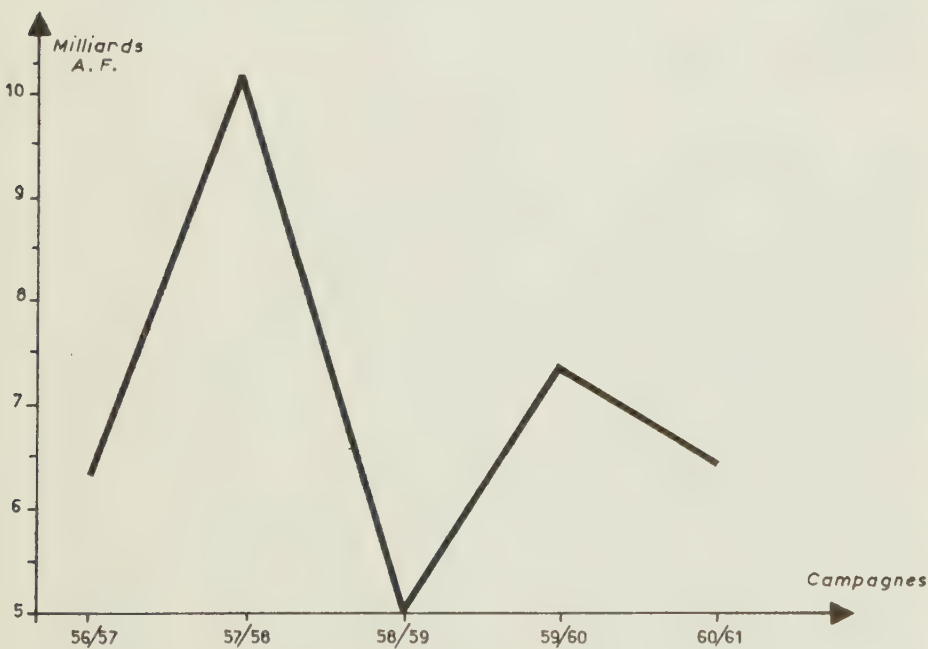


Fig. 4 - Recette viticole des 36 Communes étudiées

est évidente pour les années 1959/1960/1961, mais est-ce suffisant pour l'établir en tant que principe ? En effet, sur le plan statistique nous devons faire preuve de prudence, puisque nous n'avons que trois années. (Fig. 4).

Toutefois, d'après les rapports annuels de la Direction des Services Agricoles et de l'enquête que nous avons menée auprès des notaires, il ressort une confirmation de ce principe.

Cependant celui-ci ne saurait nous fournir une explication pour l'année 1958. En effet, pour cette année là il ne semble pas que l'on puisse établir une relation entre la recette viticole et la superficie vendue en vigne. A la très forte augmentation de la recette viticole de la campagne 1957/58 correspond en 1958 une diminution des transactions des parcelles de vigne. Il y a là, croyons-nous, un phénomène conjoncturel lié à la gelée d'hiver de 1956, aux gelées de printemps 1957, aux orages de grêle du mois de juin, autant de calamités naturelles qui ont atteint à des degrés divers chacune des régions viticoles. En 1957 la récolte fût donc déficitaire, d'où, en raison du jeu de la loi de King, on enregistre une hausse du prix du vin, qui peut expliquer l'augmentation de la valeur vénale de la vigne : + 14 % pour les vignes de plaine. Devant cet plus-value les offres de vente ont peut être diminué, ce qui expliquerait un pourcentage des surfaces vendues en vigne plus faible par rapport à celui de 1957, 1,14 % contre 1,31 %, soit 285 ha pour 1958, contre 344 vendus en 1957. Il semble aussi que la prime accordée pour l'arrachage des vignes ait été un facteur restrictif de vente. Au 20 Juin 1958 deux milliards d'A.F. avaient été versés à ce titre aux viticulteurs de l'Hérault (5)). Telles sont les causes qui nous paraissent être liées à l'évolution quantitative du marché parcellaire des vignes.

Le marché des terres labourables présente quant à lui, des difficultés plus grandes d'interprétation, pour les années 1959/60/61. Les pourcentages des surfaces vendues sont inversement proportionnels à ceux des ventes de vigne. C'est là un phénomène que nous constatons et que nous pouvons difficilement expliquer sur une aussi courte période. Nous avons voulu voir si l'on pouvait interpréter le pourcentage élevé de 1957 par la gelée de 1956 qui a eu pour effet d'augmenter les superficies en terre labourables par suite des arrachages de vignes ; si effectivement nous trouvons pour certaines communes sinistrées, (Lattes, Candillargues, Olonzac, Lunel-Viel), un plus grand nombre de ventes par rapport aux autres années, cela ne représente qu'une minorité face au nombre important de communes qui ont eu à souffrir du gel et qui pour notre série de 35 communes, s'élève à 26 pour lesquelles cette relation n'apparaît pas.

Le marché des landes ne présente pas d'intérêt particulier et de son évolution parallèle avec les ventes de vigne nous ne tirerons pas de conclusion. Cette évolution parallèle peut cependant trouver son explication dans la ventilation des parcelles vendues selon la nature de culture ; ainsi lors d'une vente comprenant trois parcelles de vigne et une de landes, nous avons ventilé chaque parcelle d'après sa nature. De ce fait nous nous sommes interdits de totaliser

(5) Rapport annuel de la D.S.A.

le nombre de vente des vignes + terres labourables + Landes, afin d'éviter une double totalisation puisque une vente peut se trouver à la rubrique « vigne » et « lande » à la fois.

Cette évolution du marché parcellaire dans le temps laisse donc apparaître pour les 3 dernières années une relation positive entre la recette viticole et les achats parcellaires en vigne. Cette relation serait par contre de sens opposé lorsqu'il s'agit des terres labourables. Ce n'est là qu'une simple constatation qui peut, avec une grande prudence, peut être s'interpréter par un désintéressement des terres labourables lorsque la recette viticole augmente et ce, au profit des vignes, alors qu'inversement devant une baisse de la recette viticole les acheteurs s'intéressent davantage aux terres labourables.

Tels sont les résultats quantitatifs relatifs aux superficies négociées qui par leur dispersion dans l'espace et leur variation dans le temps, ne sauraient expliquer à elles seules la valeur de la vigne.

CHAPITRE II

LA VALEUR DE LA VIGNE

Dans le département de l'Hérault, la valeur de la terre, essentiellement viticole, semble régie par deux principes. D'une part, une dispersion dans l'espace due à de multiples facteurs qui contribuent à créer la diversité du département, d'autre part des variations dans le temps liées aux fluctuations conjoncturelles du marché viticole.

I — LA DISPERSION DE LA VALEUR DANS L'ESPACE

La dispersion de la valeur de la terre dans l'espace apparaît si l'on compare la valeur économique de la terre avec sa valeur vénale. Cette comparaison est nécessaire si l'on veut établir une relation d'une part entre les deux valeurs, d'autre part entre les revenus qui s'y rattachent. Mais la valeur économique d'une terre dépend essentiellement des cultures qu'elle produit. Aussi raisonnerons-nous sur la culture la plus répandue, c'est-à-dire celle de la vigne.

Les relations qui apparaissent entre la valeur vénale et la valeur économique d'un hectare de vigne soulignent la dispersion intercommunale et la disparité des deux valeurs sur une même commune. Si la dispersion tient souvent à des facteurs indépendants de la volonté humaine, la disparité traduit l'absence de tout calcul rationnel dans l'achat d'une terre. Aussi dans un but de réduire cet écart ne peut-on concilier les deux valeurs ? C'est à cette question que nous répondrons dans un deuxième point.

1^o) Valeur économique et valeur vénale d'un hectare de vigne

Pour chaque commune de notre série nous avons essayé d'estimer le revenu net annuel moyen quinquennal de l'hectare de vigne, à partir duquel nous avons tiré la valeur du capital que constitue un hectare de vigne que nous appelons valeur économique de l'hectare de vigne.

Mais un tel calcul ne manque pas de fragilité (1). Celle-ci est inhérente à la dispersion dans l'espace des charges de culture que nous avons dû déduire du revenu brut moyen de l'hectare de vigne, calculé pour chaque commune.

Toutefois, on peut admettre, écrit M. Milhau (2), que « les frais de culture de la vigne ont pour la plupart du temps le caractère de charges fixes (amortissement, taille, labours etc...). Certes dans les vignes à haut rendement les dépenses de fumure sont parfois considérables et dans les plaines, plus fertiles que les côteaux, les sulfatages sont aussi plus nombreux. En sens inverse, l'accès des vignes est souvent plus malaisé dans les côteaux que dans les plaines ; de même, la distance des terres au centre de l'exploitation est plus considérable et les plantations sont parfois plus serrées, ce qui constitue un accroissement des frais de culture par hectare ».

Il semble que nous puissions donc conclure à une certaine compensation entre les frais exigés par la culture d'un hectare de vigne de plaine et ceux engagés sur un hectare de vigne pour les années 1957-58-59-60-61 pour établir la charge annuelle moyenne quinquennale que nous avons ensuite déduite de la recette brute/hectare de chaque commune, considérant que les charges à l'hectare étaient les mêmes pour chacune d'elles, obtenant ainsi le revenu net moyen annuel par hectare.

« Mais les différences qui existent entre les frais d'exploitation, ajoute M. Milhau, ne sont pas du même ordre de grandeur que celles

	Revenu annuel net sur 5 ans	Valeur économique sur 5 ans	Valeur vé nale moyenne sur 5 ans	Ren- dement moyen quin- quennal
FLORENSAC	196 000	3 920 000	1 635 000	84,2
VIC-LA-GARDIOLE	167 000	3 340 000	1 945 000	80,7
LEZIGNAN-L'EVEQUE ..	133 000	2 660 000	1 672 000	74,5
BOUJAN-SUR-LIBRON ..	107 000	2 140 000	1 225 000	69,1
LATTES	95 000	1 900 000	2 042 000	67,5
PINET	88 000	1 760 000	1 417 000	66,2
MEZE	74 000	1 440 000	1 597 000	63,3
PORTIRAGNES	56 000	1 120 000	1 167 000	60,4
POUSSAN	51 000	1 020 000	1 242 000	59,4
SAINT-GENIES-LE-BAS ..	50 000	1 000 000	1 340 000	59,3
CREISSAN	43 000	860 000	1 182 000	58
CANDILLARGUES	40 000	800 000	1 427 000	57,5
LESPIGNAN	35 000	700 000	982 000	56,6
PIGNAN	24 000	480 000	855 000	54,6
SAINT-GENIES- DES-MOURGUES	5 000	100 000	875 000	50,3
LUNEL-VIEL	1 000	20 000	865 000	48,8

(1) Cfr. Méthode de l'Etude p. 17-22.

(2) J. Milhau - Revue Economique 1953. « L'Avenir de la viticulture Française » p. 709.

qu'on peut avoir entre les rendements ». Compte tenu de la corrélation entre le rendement et la valeur vénale (+ 0,98) l'on «perçoit ainsi une des causes de dispersion de cette dernière. De même, l'influence du rendement à travers le revenu net capitalisé, justifie aussi la dispersion de la valeur économique de l'hectare de vigne des communes qui ont un revenu net positif. C'est ce qui apparaît dans le tableau de la page suivante où les valeurs sont exprimées en anciens francs.

Dans le tableau ci-dessus, la valeur économique des vignes a été calculée en appliquant au revenu net d'un hectare de vigne un taux théorique de 5 % (3). Or, si la méthode de calcul entraîne une relation mathématique entre la valeur économique, le revenu net et le rendement, nous constatons que la valeur économique, d'un hectare de vigne calculée sur 5 ans est supérieure à sa valeur vénale moyenne annuelle pour les communes où le rendement est le plus élevé, c'est-à-dire Florensac, Vic-la-Gardiole, Nézignan-l'Evêque, Boujan-s/Libron, Pinet. Par contre Lattes et Candillargues sont les communes types pour lesquelles la proposition inverse doit être établie. En effet nous constatons que la valeur vénale est supérieure à sa valeur économique. A Candillargues l'on enregistre une différence de l'ordre de 600.000 A.F.

Ces plus values des valeurs vénales peuvent s'expliquer pour ces deux communes. Pour Lattes, il s'agit d'une rente de situation en raison de sa proximité du centre urbain de Montpellier ; à Candillargues, le développement de la culture du pommier entraîne une plus-value des terres, pour lesquelles il ne s'agit plus ni d'une valeur viticole, ni d'une valeur agricole mais d'une valeur arboricole. Un hectare de pommier en plein rapport est estimé en 1962 à 6.000.000 A.F., valeur qui se répercute sur celle des Terres Labourables qui peuvent être plantées en vergers et qui sont alors estimées à 2.000.000 A.F.

D'après ces estimations, nous pouvons conclure à une sur-évaluation de la valeur vénale pour la majorité des communes. Pour celles où le rendement est le plus élevé, nous n'irons pas jusqu'à déduire, de la valeur vénale obtenue inférieure à la valeur économique, que la terre n'est pas chère, étant donné que ce ne sont là que des valeurs vénales fiscales pondérées par un coefficient de majoration. Par rapport aux autres communes, la valeur vénale de la terre, de la vigne plus exactement, est certes relativement moins élevée; cependant pour ces communes à haut rendement nous dirons que la valeur vénale, ne paraît pas surestimée par rapport à sa valeur économique. Ainsi à Florensac, en 1962, la valeur d'un hectare de vigne est estimée, suivant les tènements de la commune, entre 1.500.000 A.F. et 4.000.000 pour les meilleurs.

Il apparaît donc, malgré la relation étroite entre le rendement hectare et le prix hectare, que la valeur vénale dans la majorité des communes est sur-évaluée en valeur absolue. Il semble que l'on se trouve en présence de valeurs vénales pour lesquelles, bien que paraissent intervenir les différences relatives des rendements à l'hec-

(3) Ce taux est un taux moyen du marché financier - cfr. p. 19.

ture, le niveau de chaque revenu net ne semble pas pris en considération. (Fig. 5).

Si l'on raisonne en effet en terme de revenus, c'est-à-dire si l'on compare le revenu net d'un hectare de vigne avec le revenu que procurerait le placement de la valeur vénale à un taux de 5 %, les mêmes conclusions apparaissent: excepté pour les communes de plaine à fort rendement, il est plus avantageux de placer son argent en valeur mobilière que de cultiver un hectare de vigne. C'est ce qui découle du tableau suivant auquel il ne faut attacher qu'une valeur indicative. Sur la base de ces différents calculs, nous avons essayé de tracer une carte de la rentabilité différentielle de l'hectare de vigne pour les différentes communes étudiées (Planche II).

Communes	Revenu net (1) moyen annuel	Revenu (1) du placement de la valeur vénale
FLORENSAC	196 000	81 750
VIC-LA-GARDIOLE	167 000	97 250
NEZIGNAN-L'EVEQUE	133 000	83 600
BOUJAN S/LIBRON	107 000	61 250
LATTES	95 000	102 100
PINET.	88 000	70 750
MEZE	74 000	79 850
PORTIRAGNES	56 000	53 250
POUSSAN	51 000	62 100
St.-GENIES-LE-BAS	50 000	67 000
CREISSAN	43 000	59 100
CANDILLARGUES	40 000	71 350
LESPIGNAN	37 000	49 000
PIGNAN	24 000	42 750
St.-ANDRE-DE-SANGONIS	14 000	68 750
St.-GENIES-DES-MOURGUES	5 000	43 750
LUNEL-VIEL	1 000	43 250
CAUSSES-et-VEYRAN	0	45 000
LE POUGET	— 16 000	71 000
BAILLARGUES	— 18 000	70 000
MINERVE	— 28 000	31 250
ASPIRAN	— 45 000	21 170
St-MARTIN	— 46 000	27 250
LE BOSC	— 52 000	28 750
OLARGUES	— 61 000	38 750
St.-MATHIEU-de-TREVIERS	— 70 000	48 750
MURVIEL-LES-MONTPELLIER	— 77 000	33 200
ARBORAS	— 85 000	32 250
USCLAS-du-BOSC	— 90 000	
OLONZAC	— 110 000	25 000
GORNIES	— 129 000	66 250

(1) Exprimé en anciens francs.

Ainsi pour les communes de plaine à haut rendement, apparaît un revenu net moyen quinquennal supérieur aux charges et à la rentabilité que procurerait le placement de la valeur vénale moyenne quinquennale au taux de 5 %.

Pour un nombre important de communes, le revenu net couvre les charges d'exploitation, sans toutefois garantissant un rapport équivalent à celui du placement de la valeur vénale.

Enfin pour la majeure partie des communes de soubergues et de côteaux, la valeur de rendement serait inexistante, compte tenu de la supériorité des charges sur le revenu. Pour ces communes plus particulièrement, le niveau absolu du revenu net de la vigne ne semble pas régir la valeur vénale.

Si la comparaison de la valeur économique et de la valeur vénale nous permet de rendre compte de leur dispersion et de leur disparité, l'on ne saurait établir la relation valeur vénale/valeur économique sur la seule base du revenu net, calculé lui-même à partir du rendement. La dispersion et la disparité qui existent entre la valeur économique et la valeur vénale en sauraient être exclusivement imputées au différence de rentabilité du vignoble. D'autres facteurs, - facilité d'accès - qualité et âge du vignoble - entretien - ont aussi une incidence. Aussi dans le but d'évaluer une vigne à sa juste valeur certains organismes professionnels se sont efforcés de calculer une valeur corrigée sur la base de coefficients qui se rapportent à ces différents facteurs. La détermination de ces coefficients reste peut être empirique, mais c'est là une tentative qui permet peut être de réduire la disparité qui existe entre la valeur vénale et la valeur économique d'une terre.

2°) Essai de conciliation entre la valeur vénale et la valeur économique d'une terre

Nous raisonnerons sur la base de deux exemples :

- l'évaluation d'une vigne
- l'évaluation d'un verger.

A — VIGNE

La valeur d'une vigne dépend de la valeur du sol et de la valeur du cépage. Cette dernière a été calculée par l'Institut des Vins de consommation courante qui a déterminé les éléments - qualité du cépage, âge de la vigne, état d'entretien - susceptibles d'influer sur la valeur de la plantation.

Mais la valeur du sol quant à elle, ne dépend pas exclusivement de ses qualités intrinsèques. La situation de la parcelle, sa superficie, sa forme, sont autant de paramètres qui interviennent dans la valeur d'une terre.

Aussi dans le but d'établir une évaluation plus rationnelle d'une parcelle de vigne, certains organismes ont attribué à ces facteurs un coefficient de pondération, en fonction de normes connues qui reflètent les meilleures conditions d'exploitation.

Rentabilité communale différentielle de la vigne





Milliers d'A.F.

Revenu moyen annuel
communal par Ha.



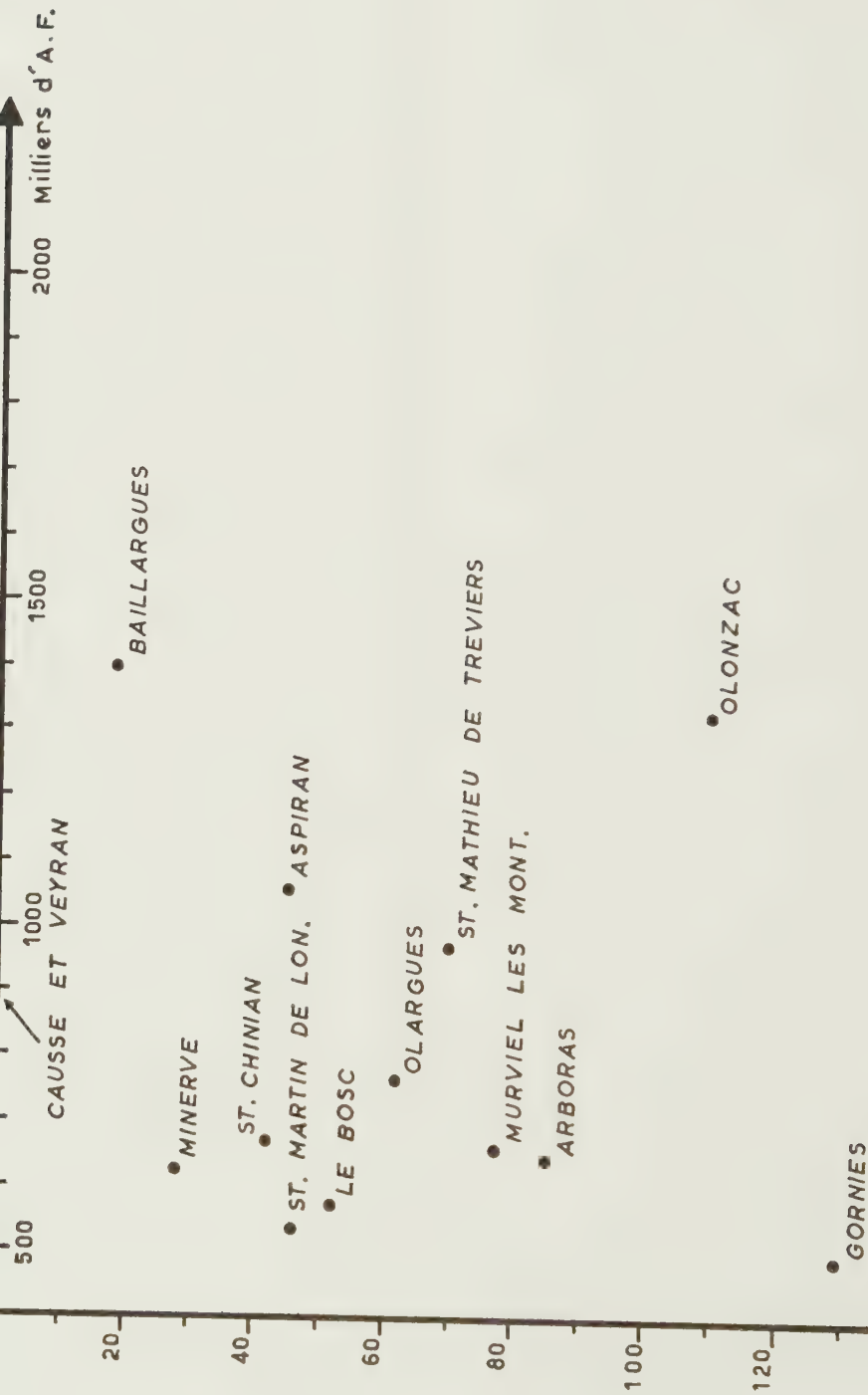


Fig.5 - Revenu net communal de l'Ha. de vigne par rapport à sa valeur

Il en résulte une valeur globale qui dépend alors des conditions d'exploitation, de la valeur et de la nature du cépage, pondéré par le rendement, fonction de l'âge et de l'entretien de la plantation. C'est ce que veut traduire la formule suivante :

$$V = (T \times S \times f \times m) + (P + p + r) \times R (a + e) \times C$$

2

Dans cette formule le premier terme ($T \times S \times f \times m$) se rapporte à la valeur du sol nu en fonction des conditions d'exploitation offertes. A cette valeur partielle s'ajoute celle de la plantation (P), le total des frais d'entretien (p) et le montant du manque à gagner (r) qui découle durant trois ans de l'immobilisation d'un capital-terre non productif. La valeur alors obtenue doit être pondérée par le rendement (R), lui-même fonction de l'âge et de l'entretien du vignoble ($a + e$) (4), corrigé par la nature du cépage (C).

2

Dans la formule où V = valeur globale, de la plantation, chaque terme revêt une valeur relative en fonction des caractères de la parcelle de terre évaluée.

T, représentant la valeur initiale de la terre nue calculée d'après les prix pratiqués dans la région, l'on affecte chaque terme d'un coefficient donné.

S (Superficie de la parcelle)

= 0,9 pour moins de 50 ares

= 1 de 50 ares à 1 hectare

= 1,1 pour + de 1 hectare

f (forme de la parcelle)

= 0,9, irrégulière

= 1 , régulière

= 1,1, régulière allongée

m (moyen d'accès) =

0,7 à 0,9 en fonction de l'éloignement de la localité, de l'accès difficile.

de 1 à 1,1 en fonction de la proximité de la localité, de la facilité d'accès.

P (valeur des plants 50 A.F. en moyenne l'unité x 4 000) = 200 000 A.F.

p (frais de plantation et entretien pendant 3 ans

- base 1959 -) = 360.000 A.F.

r perte de revenu pendant 3 ans au taux de 5 % pour

1 ha de terre d'une valeur de 300 000 A.F.) .. = 45 000 A.F.

(4) Par entretien du vignoble, l'on entend le nombre de manquants à l'hectare et l'état de culture générale.

R (rendement à l'hectare) =

pour un rendement de 45 hectolitres à 9° 5/10°	= 0,7
— — 50 — —	= 0,8
— — 55 — —	= 0,9
— — 60 — —	= 1
— — 65 — —	= 1,1
— — 70 — —	= 1,2
— — 75 — —	= 1,3
— — 80 — —	= 1,4
— — 85 — —	= 1,5
— — 90 — —	= 1,6
— — 95 — —	= 1,7
— — 100 — —	= 1,8
— — 110 -120 — —	= 1,9
— — au delà — —	= 2

a (âge de la vigne) de 0 à 4 ans	 = 0,8
4 à 8 ans	 = 0,9
8 à 45 ans	 = 1
45 ans et plus	 = 0,7

e (état d'entretien)	très bon	 = 1
	bon	 = 0,8
	passable	 = 0,6
	mauvais	 = 0,4

C (cépage) Décret du 25 Avril 1956 n° 56 409	{	recommandé (carignan-cinsault).	= 1,1
		autorisé (aramon-alicante).....	= 1
		toléré (hybride).	= 0,9

Ainsi sur la base de ces différents facteurs, les valeurs des vignes du Lunellois calculées en 1959, ont varié pour des parcelles de forme régulière, en bordure de chemin, suivant les catégories de terrains, l'âge et la nature du cépage, entre 500 000 A.F. et 1 900 000 A.F. l'hectare. (Valeurs extrêmes).

T = a)	dans la plaine du Vidourle apte à toutes les cultures	 = 300 000 A.F.
b)	sur les terrains pliocènes et sur la bordure de la côte Lunelloise aptes à la culture des vignes de côteaues	 = 350 000 A.F.
c)	dans la plaine au Sud de la voie ferrée Montpellier-Nîmes, un terrain donnant un rendement élevé et pouvant être planté en verger	 = 500 000 A.F.

Pour S x f x m = 1

1°) Sur les rives du Virdoule une parcelle de forme régulière de un hectare, en bordure de chemin, plantée d'aramons en bon état d'entretien, valait pour :	
— un plantier de 3 ans	 = 1 100 000 A.F.
— une vigne de 25 ans	 = 1 600 000 A.F.
— une vigne âgée	 = 770 000 A.F.

2°) Sur la terrasse pliocène, en bordure de la côte Lunelloise la valeur

— d'un plantier de 3 ans (carignan) était de	= 1 050 000 A.F.
— pour une vigne de 25 ans (carignan) ..	= 1 150 000 A.F.
— pour une vigne âgée	= 500 000 A.F.

3°) Dans la plaine littorale une parcelle d'aramon valait pour

— un plantier de 3 ans	= 1 250 000 A.F.
— une vigne de 25 ans	= 1 900 000 A.F.
— une vigne âgée	= 875 000 A.F.

(Toutes ces valeurs s'entendent pour une parcelle de un hectare).

En 1962, à Florensac un hectare de vigne devrait valoir, dans les meilleurs terrains, si l'on applique la formule :

V =

$$V = \frac{(T \times S \times f \times m) + (P + p + r) R (a + e) C}{2}$$

$$V = 7\,000 \times 1 + (2\,000 + 3\,600 + 450) \times 2 (0,9) 1 = 23\,490 \text{ Frs.}$$

Alors que nous approchons en valeur vénale 35 000.

Ces chiffres font apparaître de grands écarts entre les différentes valeurs calculées ; aussi l'établissement de moyennes par sous-région n'est valable que pour établir une étude comparative. Vouloir établir une valeur moyenne pour une région n'aurait pas une grande signification.

B — VERGERS.

Pour les vergers, l'application du même principe méthodologique permet de déterminer la valeur économique d'un hectare, sur la base de sa rentabilité ; la formule est alors :

$$V = (T + P + I) R A$$

dans laquelle :

V = valeur globale

T = valeur du sol nu

P = total des frais de constitution du verger pour arriver à la production

I = montants des intérêts de 3 ans

R = coefficient de rentabilité

A = coefficient afférent à l'âge du verger.

Si on estime en 1960 les frais de constitution d'un hectare de pommier à 9 200 F, auxquels on ajoute les frais permanents des trois premières années dont on déduit la recette de la quatrième année, on obtient un total de 14 000 F. A cette somme doivent être

ajoutées les dépenses d'une année de pleine production, estimées pour 1960 à 13 800 F., qui impliquent un seuil de rentabilité de 17 tonnes/hectare pour un prix au kilo de 0,80 F.

A ce seuil est affecté le coefficient 1

de 10 à 14 tonnes	.....	0,8
15 à 16 —	.....	0,9
17 —	.....	1
18 à 19 —	.....	1,2
20 à 21 —	.....	1,3
22 —	.....	1,5
23 à 24 —	.....	1,6
25 à 26 —	.....	1,7
27 —	.....	1,8
27 à 29 —	.....	1,9
30 —	.....	2

Quant au coefficient afférent à l'âge du verger,

de 1 à 5 ans on applique le coefficient	1
5 à 10 »	1,1
11 à 18 »	1,2
19 à 22 »	1,1
25 à 35 »	0,8

Ce dernier coefficient trouve son explication dans le fait que la valeur décroît en fin de production.

A partir de ces chiffres l'on peut estimer, par exemple à Candilargues, la valeur d'un hectare de pommier produisant 30 tonnes/hectare.

$$\begin{aligned}
 V &= (T + P + I) RA \\
 T &= 20\,000 \text{ F.} \\
 P &= 14\,000 \text{ F.} \\
 I &= 3\,000 \text{ (au taux de 5 \%) pendant 3 ans} \\
 R &= 1,6 \\
 A &= 1,2
 \end{aligned}$$

$$V = 37\,000 \times 1,6 \times 1,2 = 71\,040 \text{ F.}$$

Les prix demandés pour un hectare de pommier ne semblent donc pas sur-évalués. En fait cette méthode a le défaut d'évaluer la valeur du sol nu d'après les prix qui se pratiquent dans la région, et sur lesquels pèse déjà l'influence des cultures.

Ainsi à Candillargues, la valeur de l'hectare de terres labourables est, par un phénomène d'induction, fonction de la culture du pommier ; de telle sorte que la terre nue en soi n'est jamais évaluée selon ses seules qualités intrinsèques. Celles-ci lui confèrent un potentiel de fertilité dont la valeur dépend de l'étroite et habile combinaison entre le capital terre, la nature des cultures et les aptitudes de l'exploitant.

Nous en arrivons à conclure que la valeur économique d'une terre, subordonnée à ses qualités intrinsèques, dépend aussi des cultures qui lui sont le mieux appropriées. C'est à travers ce facteur

que l'on juge des aptitudes de l'exploitant, reflet de l'heureux mariage de la terre et de l'homme. L'homme est seul capable, par son action, d'adapter les cultures au sol qui les porte. Dans une certaine mesure il peut corriger les effets de la nature par des travaux ou des avances et améliorer ainsi une fertilité naturelle qui s'avère insuffisante. Mais là encore, tout repose sur un harmonieux équilibre entre le sol et l'homme qui l'exploite.

En raison de ces différents facteurs - situation particulière de la parcelle - capacités de l'exploitant, aptitudes différentielles des terres liées à leurs qualités intrinsèques, nature de culture - l'on comprend la dispersion qui règne sur la valeur économique et la valeur vénale des terres malgré la prédominance de la vigne.

En fonction même de l'importance de la viticulture dans le département, la valeur des terres présente des variations intimement liées aux fluctuations conjoncturelles du marché viticole. Ces fluctuations ne sont pas non plus sans influence sur la répartition des cultures dont l'influence sur la valeur des terres est indéniable.

II — VARIATION DE LA VALEUR DANS LE TEMPS

Si nous considérons la décade 1950-1960, nous pouvons retracer l'évolution de la valeur vénale des principales catégories de terre dans notre département, où l'on assiste aussi à une modification de la répartition de cultures.

REPARTITION DU TERRITOIRE

	1952	1960
	(ha)	(ha)
Terres labourables	47 487	61 750
Surfaces toujours couvertes d'herbe	18 730	109 900
Cultures fruitières en plein	2 000	4 100
Oliveraies	3 300	2 750
Noyeraies	—	—
Châtaigneraies produisant des fruits	12 000	11 000
Vignes	187 245	174 770
Bois et forêts	110 190	113 080
Plantations de peupliers	15	100
Cultures maraîchères et potagères	2 750	3 650
Cultures florales, plantes médicinales		200
Pépinières	291	230
Territoire agricole non cultivé	179 802	81 860
Etangs en rapport	9 851	9 850
Territoire non agricole cadastré	21 000	21 500
SURFACE TOTALE CADASTREE	594 761	594 540

**VALEURS MOYENNES COMPAREES ENTRE 1950-1960
DES PRINCIPALES CATEGORIES DE TERRES AGRICOLES
DANS L'HERAULT (1) ET DANS LA FRANCE (2)**

(en milliers d'A.F. à l'ha)

		1950	1953	1955	1958	1959	1960
Cultures fruitières et marai- chères :							
Hérault	a	350	600	800	1 700	2 000	2 000
	b	250	300	350			
France		450	540	600	900	1 050	1 125
Terres labourables :							
Hérault	a	150	250	200	300	275	300
	b	77	183	97			
France		125	135	116	180	230	250
Prairies et herbages :							
Hérault	a	200	200	400	300		250
	b	95	95	200	180		
France		160	185	200	290	320	335
Vignes :							
Hérault	a	700	600	650	1 400	1 300	1 500
	b	600	500	450	1 200	1 100	1 300
France		300	300	312	550	600	660
Landes et friches :							
Hérault		5					30
France		15					24

(1) Hérault : a) Le premier chiffre correspond à la valeur dominante dans la plaine viticole ; b) Le deuxième chiffre est sensé représenter la valeur moyenne dans le département. Ces valeurs ont été obtenues auprès de la D.S.A.

(2) France : Les valeurs concernant les moyennes en France ont été empruntées à M. Dumant - op. cit.

Les grosses différences concernant les surfaces toujours couvertes d'herbe proviennent d'interprétations différentes des rubriques. C'est ainsi qu'en 1952, les surfaces couvertes d'herbe correspondent aux prairies temporaires ou permanentes, les pacages à moutons passant à la rubrique 14. Il se dégage cependant de l'évolution de la répartition des cultures entre 1952-1960 :

— une diminution des surfaces de vigne, qui représentent malgré ce, 70,8 % des terres cultivées.

— L'augmentation des cultures fruitières et maraîchères.

— La progression du territoire cultivé ainsi que de la superficie en Terre Labourable.

A cette modification des structures correspond, durant la période de 1950-1960, une hausse de la valeur des principales catégories de terre dans l'Hérault.

Si en valeur absolue l'évolution de la valeur des différentes terres de l'Hérault est parallèle aux moyennes de la France, en indice, sur la base 100 en 1950, la valeur des différentes catégories de Terre dans les plaines littorales de l'Hérault atteint en 1960 les chiffres suivants :

	1950	1960
Cultures fruitières et maraîchères		
— Hérault (5)	100	571
— France (6)	100	250
Terres labourables		
— Hérault	100	200
— France	100	200
Prairies et herbages		
— Hérault	100	150
— France	100	210
Vignes		
— Hérault	100	250
— France	100	220

Comparés aux indices de la France nous constatons une forte disproportion pour les valeurs des cultures maraîchères et fruitières. Ce sont là des terrains qui, bien qu'ils ne représentent respectivement que 1,7 % et 1,5 % du Territoire cultivé dans le département ont une relative importance dans l'ensemble du capital foncier de l'Hérault du fait de leur valeur vénale relativement élevée.

Les terres labourables ont augmenté dans une proportion égale à celle de la moyenne de la France ; quant à la valeur des prairies et des herbages elle est par contre inférieure à celle de la moyenne française.

(5) Ces indices ont été calculés sur la base de la valeur des terres obtenues auprès de la D.S.A.

(6) Indice calculé par M. Dumant.

VALEUR MOYENNE A L'HECTARE DES VIGNES ENTRE 1950 ET 1960
(en milliers d'anciens francs à l'hectare)

	1950	1953	1955	1957	1958	1959	1960
— Valeur moyenne (1) de l'ha dans l'Hérault	600	500	450	1 000	1 200	1 100	1 300
— Valeur moyenne (2) à l'ha dans le Languedoc (Aude, Gard, Hérault) .	500	400	400	800	1 000	1 100	1 300
— Valeur moyenne (3) à l'ha des vignes à vin ordinaire des autres régions viticoles	275	264	290	340	400	400	400
— Valeur moyenne (4) à l'ha des vignes à appellations contrôlées	600	630	690	1 000	1 200	1 300	
— Moyenne pondérée (5) de la France entière	300	300	312	500	550	600	660
— Prix de vente moyen (6) de campagne à la production de l'hectolitre de vin 9°5 - 10° dans le Languedoc. Unité : le franc ancien	3 788	2 802	2 729	3 984	8 365	5 315	4 800

(1) Source : D.S.A.

(2) - (3) - (4) - (5) : Dumant — op. cit.

(6) Prix obtenus à partir des indices du prix du vin calculés par le Centre Régional de la Productivité et des Etudes Economiques et publiés dans la Revue de l'Economie Méridionale.

Enfin la vigne dans l'Hérault fait apparaître au contraire une plus-value par rapport à la moyenne du Languedoc (7) et des autres régions produisant du vin ordinaire. Dans notre département, la valeur de la vigne est donc élevée. Cela peut s'expliquer par l'importance de la vigne comme source de revenu. Si on ne considère que le produit brut total de l'agriculture dans l'Hérault, pour la campagne 1955-1956, celui de la vigne est de 81,75 % (8).

(7) Aude, Gard, Hérault.

(8) J. Dubos : la conjoncture agricole du Languedoc I.N.R.A.

Cependant les meilleures vignes de notre département sont loin d'atteindre les valeurs de celles des grandes régions de Champagne de Bourgogne et d'Alsace. Le monopole des grands crus entraînent des valeurs qui en 1906 atteignaient jusqu'à 100 000 NF l'hectare, la valeur moyenne étant de 20 000 N.F. Dans l'Hérault les vignes d'A.O.C. et de V.D.Q.S. enregistrent seulement une plus-value sur les valeurs dominantes et minima :

Hérault valeur en 1960	Vignes à vin ordinaire			V.D.Q.S. et A.O.C.		
	dominante	minima	maxima	dominante	minima	maxima
	13 000	5 000	30 000	14 000	9 000	30 000

Ainsi, à Lunel-Viel, de nombreuses parcelles de vignes implantées dans les ténements de garrigue se sont revalorisées sensiblement au cours des dernières années par suite de leur incorporation dans la zone de délimitation bénéficiant de l'appellation « Muscat de Lunel » ; même les terres en friches, incluses dans cette zone et qui n'avaient jusqu'à présent aucune valeur marchande, se traitent aujourd'hui à des prix aussi élevés ou presque que les bonnes terres de plaine, lesquelles ont cependant atteint un plafond anormal en 1960 et 1961 en raison de l'engouement général en faveur des implantations de vergers de pommiers.

Le développement dans notre département des cultures arboricoles exerce donc une influence sur la valeur des terres en fonction du haut rapport des vergers. A Candillargues, la valeur vénale d'un hectare de terre labourable destinée à la culture du pommier se situe aux environs de 20 000 F. Il sagit là d'une conséquence de la vocation de terres à une nouvelle culture devant laquelle la vigne recule.

Si ces exemples permettent d'illustrer l'influence de la répartition des cultures sur la valeur de la terre, cette cause n'est en soi que la conséquence d'une cause première : les fluctuations conjoncturelles dominées dans notre département par les variations du prix du vin à la production. On peut en juger par la corrélation qui s'est affirmée au cours des dix dernières années entre le prix annuel moyen de campagne (calculé sur la base de l'indice 100 1948/1949) et le prix moyen hectare du vignoble de plaine dans le département de l'Hérault.

De plus, une mauvaise récolte n'entraîne pas systématiquement une baisse du prix des vignes ; en raison du jeu de la loi de King, la baisse des quantités s'accompagne d'une augmentation des prix du vin à la production qui se répercute sur la valeur vénale des terres. Ainsi lors des récoltes de 1956 et de 1957 la hausse du prix du vin paraît avoir entraîné une augmentation des valeurs vénales des vignes, après la période de stabilité des années 1953/1956.

Années	1950	1951	1952	1953	1954	1955
Valeur moyenne de l'ha de vigne de plaine dans l'Hérault (milliers A.F.) .	700	700	650	600	600	550
Années	1956	1957	1958	1959	1960	
Prix moyen annuel de l'hl de vin (10°) à la pro- duction	580	1 000	1 400	1 300	1 500	
Campagnes	49/50	50/51	51/52	52/53	53/54	54/55
Valeur moyenne de l'ha de vigne de plaine dans l'Hérault (milliers A.F.) .	3 788	2 729	2 982	2 802	2 798	2 729
Campagnes	55/56	56/57	57/58	58/59	59/60	
Prix moyen annuel de l'hl de vin (10°) à la pro- duction	2 971	3 984	8 365	5 315	4 800	

« La mobilité inévitable de la valeur de la propriété viticole
« apparaît, écrit P. Caziot, quand on compare la production en argent
« d'un hectare de très bonne terre de Brie et celle d'un hectare
« de très bonne terre de l'Hérault (alluvion) au point de vue des ter-
« mes extrêmes entre lesquels cette proportion peut varier.

Entre 1900 et 1914 le prix du blé a varié de 21 à 27 Frs, le quintal,
« la production moyenne d'un hectare de bonne terre de Brie, à
« raison de 30 quintaux à l'hectare, a oscillé entre 630 et 810 Frs.

Un hectare d'alluvions planté en vigne, dans l'Hérault, de qua-
« lité comparable à celle indiquée ci-dessus, peut donner 150 hecto-
« litres à l'hectare pour lesquels les prix ont varié de 5 à 25 Frs
« l'hectolitre soit une production en argent à l'hectare comprise
« entre 750 et 3 750 Frs. Dans le premier cas, l'écart à l'hectare est
« de 180 Frs conclut P. Caziot, dans le second de 3 000 Frs ; il est
seize fois plus considérable ».

Si pour les perdus considérés, l'on ne peut de nos jours faire
valoir une telle variation de prix, en raison de la réglementation

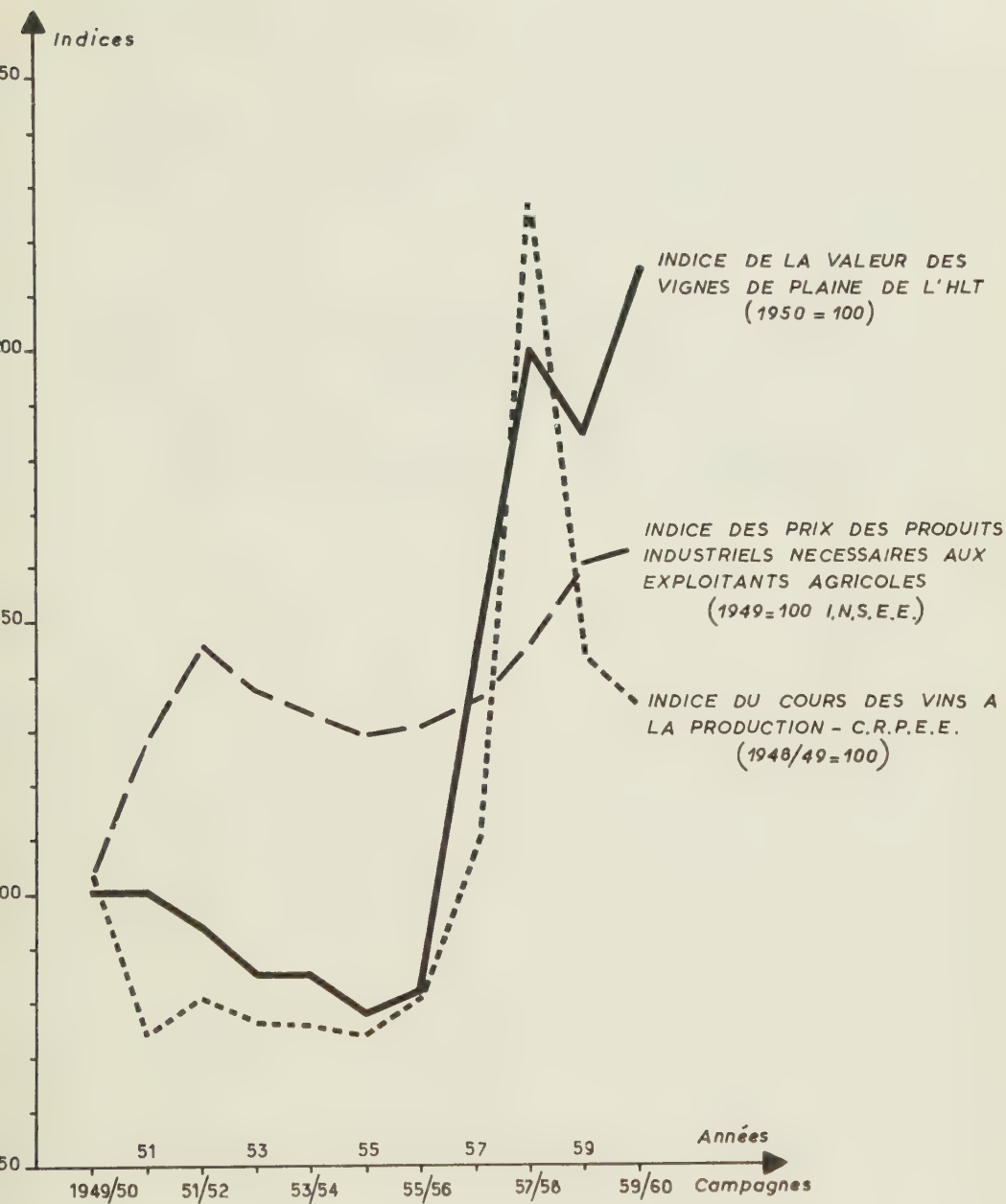


Fig. 6 - Evolution comparée de l'indice du prix du vin et de la valeur des vignes

des marchés du blé et du vin, on ne saurait toutefois sous estimer les incidences perturbatrices du marché vinicole sur la propriété foncière.

Ces incidences sont d'autant plus fortes qu'elles sont accentuées par le tempérament général d'une population enthousiaste jusqu'à l'excès ou découragée jusqu'au désespoir et dont la qualité prédominante n'est certainement pas la prévoyance. Aussi pouvons-nous peut-être nous demander si la situation immobilière de la propriété viticole dans le Midi peut elle être autre chose qu'une situation instable ?

Ainsi nous apparaissent les résultats que nous avons pu dégager de notre enquête. Celle-ci nous a permis de saisir à la fois les superficies vendues et la valeur de la vigne à laquelle préside, nous l'avons vu, une dispersion dans l'espace et des variations dans le temps. Rechercher les facteurs de cette dispersion, voir dans quelles mesures l'évolution historique des variations de la valeur de la terre nous permet de confirmer ou d'infirmer l'influence primordiale de la situation économique de la région, tels seront les enseignements de notre étude.

TROISIÈME PARTIE

LES ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUÊTE

Si les calculs auxquels nous nous sommes livrés ont démontré la dispersion de la valeur de la vigne, il importe maintenant d'en rechercher les causes. Tel sera l'objet du premier chapitre.

Les variations enregistrées durant la période 1950-1960, nous ont permis de percevoir l'influence perturbatrice de la conjoncture agricole. Dans quelle mesure cette influence est-elle permanente ? C'est à cette question que nous nous efforcerons de répondre en retraçant dans un deuxième chapitre, l'évolution historique de la valeur de la terre, dans l'Hérault.

CHAPITRE I

LES FACTEURS DE DISPERSION DE LA VALEUR DE LA VIGNE

L'analyse des résultats fait apparaître une inégalité et une dispersion de la valeur de la vigne dans l'espace auxquelles président de multiples facteurs. — objectif et subjectif — dont il est difficile de dégager l'influence respective, tant leur interaction se trouve liée dans une interdépendance étroite.

Si la dispersion ressort de la comparaison de la valeur vénale et de la valeur économique, calculée sur la base du revenu net pour lequel nous avons fait intervenir le rendement comme indice de fertilité, il serait imprudent de considérer celle-ci comme la seule cause de dispersion de la valeur de la vigne. Cette dispersion résulte de la combinaison de multiples facteurs dont l'influence varie avec leur nature respective. Nous distinguerons à cet effet :

- les facteurs naturels
- les facteurs économiques
- les facteurs psycho-sociologiques.

I — LES FACTEURS NATURELS

Parmi eux, au premier rang desquels nous classerons la qualité des terres, nous retiendrons la situation géographique et les facteurs climatiques.

1) Qualité des terres

De la qualité d'une terre dépend sa valeur intrinsèque. Celle-ci est évidemment l'élément prépondérant dans la détermination de la valeur vénale ; théoriquement il devrait dominer tous les autres, pratiquement dans notre département il n'en est pas toujours ainsi. Cette qualité est déterminée par :

- 1° la composition physique et chimique
- 2° la profondeur
- 3° la perméabilité
- 4° le climat.

Or pour chacun de ces éléments le département de l'Hérault apparaît comme une région très hétérogène en raison de ses nombreux contrastes.

— Contraste d'abord du point de vue géologique, par suite de la diversité des âges des terrains d'où découle la variété de leur constitution agrologique et de leur valeur agricole.

La terre labourable résulte en effet soit d'apports alluvionnaires, de limons, soit de la désagrégation de la roche mère. Mais il existe aussi des sols climatiques (Sommail et Espinouze) dont les caractères ne dépendent pas uniquement de ceux de la roche mère.

Les qualités des sols varient aussi avec leur profondeur. On rencontre ainsi des terres profondes, très fertiles, et d'autres improductives qui recouvrent à peine les rochers.

— Contraste ensuite du point de vue topographique : en peu d'espace se succèdent la mer, les étangs, la plaine viticole, la montagne. Partout on voit les riches vignobles de plaine cotoyés, en l'espace de quelques mètres, par les garrigues arides et désertiques.

— Différences enfin du point de vue climatique par suite des variations du relief.

Avec M. Montarlot (1) nous distinguerons dans un souci de simplification, deux natures de terre caractéristiques :

- 1° — les terres et sols pauvres : sols humides de l'Espinouze, terre et sols rouges sur calcaires des garrigues et des causses, sur dolomies
terres et sols pierreux, sols marécageux, salés.
- 2° — Terres fertiles : marneuses ou limoneuses, pouvant contenir des concrétions calcaires qui diminuent leur fertilité.

Tous ces éléments déterminent théoriquement la valeur d'une terre. Or, dans notre département, l'extension et la prédominance de la viticulture vient atténuer l'influence de ces facteurs. Mais ce sont là les particularités de notre région.

En effet, la culture de la vigne s'est étendue dans notre département, lors de la reconstruction du vignoble après la crise phylloxérique, à partir des anciens terroirs aux sols pauvres vers les riches plaines littorales, dénommées par M. Galtier « terroir de conquête » (2). Si la culture de la vigne est aujourd'hui un dénominateur commun entre ces diverses régions, des différences de fertilité subsistent et transparaissent dans les rendements et la qualité des vins produits.

(1) G. Montarlot : Description et cartographie des Terres et sols du département de l'Hérault. Annales Agronomiques n° 1 - 2 - 1952,

(2) Vignoble du Languedoc Méditerranéen et du Roussillon op. cit.

Ces différences se répercutent dans la valeur vénale des vignes qui paraît être liée, pour chaque commune au rendement communal (3). Toutefois, et c'est là une particularité, la valeur des terres est dominée par celle de la vigne. Il y a comme phénomène d'induction qui régit la valeur de l'hectare de terre labourable.

On se trouve ainsi en présence d'une valeur viticole du sol, plus que d'une valeur agricole (4) qui est inférieure à celle de la vigne, excepté pour les terres aux cultures maraîchères ou arboricoles.

Cette valeur viticole, surtout pour les riches alluvions de plaine, apparaît en période de prospérité ; elle s'abaisse et se rapproche de la valeur agricole en période de crise.

La nature, la qualité, la profondeur du sol n'ont donc qu'une importance relative quant à la valeur vénale des vignobles, car d'autres éléments très importants : orientation, climat, cépage interviennent.

La valeur viticole des terres se reflète d'ailleurs dans l'énoncé de la valeur de l'hectare de vigne. On ne parle jamais dans les villages du prix/hectare, mais de celui du pied de vigne qui est la base de toute évaluation. L'estimation de la valeur de l'hectare de vigne s'effectue en multipliant le prix du pied de vigne par le nombre moyen de pieds à l'hectare, 4 000 environ.

Ainsi pour chaque commune, nous trouvons une valeur vénale en étroite relation avec le rendement ($r = + 0,96$) et le revenu net moyen annuel ($+ 0,98$). Or, comme l'a démontré M. Milhau (5) et vérifié M. Dubos (6), « le prix pratiqué dans le Languedoc est plus influencé par la récolte métropolitaine que par la récolte méridionale » : il est donc partiellement imposé de l'extérieur.

Aussi à l'échelon des communs, compte tenu du peu d'influence sur l'offre globale du rendement de l'une d'elles, et par là sur le prix de marché, un rendement élevé assure donc pour un prix donné, une véritable rente de fertilité. (Florensac - Nézignan-l'Evêque - Boujan-s/Libron).

Si la fertilité paraît avoir une incidence sur le prix de l'hectare de vigne, celle-ci semble avoir aussi une influence sur le nombre de transactions, tant sur le plan intercommunal, qu'au niveau inter parcellaire à l'échelon d'une même commune.

Alors que la faible fertilité naturelle est un facteur restrictif de la demande de terre, une fertilité naturelle élevée suscite une diminution de l'offre. Ainsi pour certaines communes de montagne (Carlencas et Levas, Uscas-du-Bosc, le Caylar, Arboras) la demande de terre sur le marché parcellaire est faible. Par contre pour les communes de plaine où le nombre de transaction est plus important, une tendance à la diminution des pourcentages de terres vendues par

(3) Entre ces deux variables nous avons obtenu une corrélation de $+ 0,96$.

(4) Valeur d'une terre pour une utilisation culturale ordinaire.

(5) J. Milhau : Etude économétrique du prix du vin en France - Causse, Graille et Castelnau, Montpellier 1935.

(6) J. Dubos : Les fluctuations conjoncturelles de l'indice des cours du vin à la production. Revue de l'Economie Méridionale n° 35 - 3^{me} trimestre 1961.

rapport à la S.A.U. peut être dégagée si on rapproche ces pourcentages de l'augmentation du revenu réel des exploitants que nous ferons dans l'examen des facteurs économiques).

Au niveau du marché inter-parcellaire d'une commune, (Pignan Poussan) pour lesquelles nous avons dépouillé les ventes par secteurs cadastraux que nous avons superposés ensuite avec les différents tènements de la commune, le hasard ayant voulu qu'ils correspondent à quelque chose près, nous constatons que c'est en effet sur les parties les plus fertiles des communes qu'il y a le plus de transactions. Mais la fertilité ne paraît pas devoir être le seul élément déterminant du nombre de transactions ; la dimension des parcelles y est étroitement liée. En effet le propriétaire de grandes parcelles, régulières, en terrain fertile, les met rarement à la vente ; par contre, les petites parcelles, peuvent être plus facilement négociées et faire l'objet d'un autant plus grand nombre de transactions que la propriété est morcellée et qu'un nombre élevé de petits propriétaires détiennent ces parcelles.

Dès lors la structure foncière des meilleurs tènements est un facteur qui se superpose à leur fertilité.

Mais celle-ci n'est pas le seul facteur qui ait une incidence sur la valeur des terres.

2) Situation géographique

Les plus hauts rendements se situent en effet dans les communes de plaine (7) pour lesquelles nous avons enregistré les revenus nets à l'hectare les plus élevés. (Florensac, Nézignan-l'Evêque, Boujan-sur-Libron, Vic-la-Gardiole). Si la situation géographique explique la fertilité, celle-ci tient aussi à des circonstances particulières, inhérentes elles-mêmes à la situation de la commune.

Ainsi la commune de Villeneuve-les-Béziers, que nous n'avons pas incluse dans notre choix, mais dont l'exemple mérite d'être mentionné, se situe à quelques kilomètres au Sud-Est de Béziers, sur les bords de l'Orb. Or celui-ci, lors de ses crues qui se produisent le plus souvent après la récolte, apporte chaque fois une couche nouvelle de limons qui rendent la terre d'autant plus fertile. Alors que les risques d'inondation sont la plupart du temps un facteur qui pèse sur la valeur d'une terre, ici au contraire, ils sont une cause de plus-value. Aussi plus que jamais, nous devons prendre garde des généralisations rapides.

La situation géographique explique aussi les rentes de situation. Ainsi la plus-value des terres de la commune de Lattes se justifie par la proximité de Montpellier.

En raison de cette plus-value les propriétaires refusent de vendre leur terre, et si ventes il y a, elles atteignent en 1962 pour les parcelles de vignes des prix de l'ordre de 24 000 à 40 000 F. l'hectare.

Mais la situation géographique d'une parcelle ou d'une exploitation influe également sur leur valeur vénale. Pour une exploitation aux portes de Montpellier, l'expertise foncière a estimé la plus

(7) Cf. Tableau p. 35, col. 4.

value à 25 % de sa valeur (8). De même la proximité du village d'une parcelle, sa facilité d'accès, sont autant de critères qui rentrent en considération lors de la détermination de sa valeur. On considère en effet comme facteurs favorables :

— les facilités d'accès (chemins) qui prennent de plus en plus d'importance avec la motorisation

— la proximité du village qui tend à aligner le prix des terres agricoles sur celui des terrains à bâtir

— la superficie et le morcellement : une terre se vend d'autant plus facilement que sa superficie est moins grande. D'autre part le morcellement permet de répartir les terres dans les différents tenements et d'échapper aux risques de gelée ou d'inondation qui varient selon les communes et même les endroits d'une même commune.

Enfin les questions de voisinage jouent un rôle prépondérant surtout dans notre département en raison même de l'état morcelé de la propriété et des excès du parcellisme.

En effet « les parcelles sont de formes variables, sans grande différence entre leurs dimensions et, jetées sur le terroir comme au hasard, elles découpent une sorte de puzzle plus ou moins capricieux » (9).

Telle parcelle enclavée dans la propriété d'un voisin sera surpayée par celui-ci, s'il en a les possibilités financières afin d'arrondir son exploitation. Il semble que dans notre département le parcellisme (10) et le morcellement soient une cause de plus-value pour les terres riches ; ils permettent ainsi à un plus grand nombre de demandeurs d'être mis en concurrence et de faire surenchère. Mais il s'agit là d'une incidence indirecte sur la valeur de la terre. Celle-ci dépend plus étroitement de la situation géographique qui permet d'expliquer aussi l'influence des facteurs climatiques (gel - grêle).

3) Facteurs Climatiques

Parmi les facteurs susceptibles d'influer la valeur des terres sur le marché parcellaire intercommunal peut-on inclure les données climatiques, variables suivant les communes en fonction de leur situation géographique ?

Si nous prenons pour exemple les communes qui présentent le

(8) Mas de X situé à 4 kilomètres au Nord de Montpellier, comptant 25 hectares de vigne a été vendu 470.000 Francs dont 100.000 Francs pour les bâtiments.

(9) H. Bloch : Caractères originaux de l'Histoire rurale Française : Les régimes agraires : champs ouverts et irréguliers dans le Midi Languedocien T. 1 p. 49, 50. A. Colin 1955, Paris.

(10) G. Galtier : Vignoble du Languedoc méditerranéen et du Roussillon. Organisation parcellaire T. 1 p. 156.

risque d'être gelées deux fois en moyenne chaque 5 ans (11), et que nous comparions par chacune d'elles, d'une part les pourcentages des superficies en vigne vendues par rapport à la surface plantée, et d'autre part la valeur moyenne vénale quinquennale de l'hectare de vigne, nous constatons que ces deux variables évoluent pour chaque commune, dans de grandes proportions indépendantes l'une de l'autre.

C'est ce qui ressort du tableau suivant :

COMMUNES gelées en moyenne 2 fois sur 5 ans	% surface vigne vendue sur 5 ans	Valeur moyenne de l'hectare sur 5 ans en milliers d'A.F.
	Surface plantée	
POUSSAN	9,22	1 242,5
OLONZAC	8,76	1 323
LUNEL-VIEL	8,15	1 475
FLORENSAC	7,55	1 635
LATTES	6,87	2 042,5
ASPIRAN	6,79	1 057,5
SAINT-MARTIN- DE-LONDRES	5,98	547,5
LE POUGET	5,56	1 420
MEZE	5,36	1 597
OLARGUES	5,03	775
SAINT-CHINIAN	4,66	715
NEZIGNAN-L'EVEQUE ..	4,49	1 672,5
BOUJAN-sur-LIBRON	2,53	1 225
SAINT-MATHIEU- DE-TREVIERS	1,80	875

Nous nous sommes livrés au même raisonnement en considérant les risques de grêle et là encore, les mêmes conclusions s'imposent

Si au niveau du marché parcellaire inter-communal l'influence des données climatiques ne transparait pas à travers les superficies en vigne négociées et les valeurs qui s'y rattachent, nous ne pensons pas qu'au niveau des exploitations nous en arrivions aux mêmes conclusions. Le fait pour l'une d'elles d'être gélive aura, croyons-nous une répercussion sur la valeur des terres. En effet les conséquences des facteurs climatiques pèsent d'autant plus sur la valeur d'une exploitation que sa superficie, ou seulement une partie, est exposée aux mêmes risques. Ce sont là des incidences qui ne sauraient être

(11) Ces communes sont déterminées d'après le taux de cotisation d'assurance contre les calamités agricoles. Ce taux est proportionnel aux risques. En matière de gel, quatre taux sont applicables : 1 % : non calamiteux - 1,5 % : gel une fois chaque cinq ans - 3 % : deux fois chaque cinq ans - 4,5 % : trois fois chaque cinq ans. Ces taux sont fixés d'après les gelées survenues sur une période de 20 ans. Tous ces divers renseignements ont été obtenus auprès de la Caisse d'Assurances Mutuelles Agricoles.

négligées lors d'une transaction, alors que pour une parcelle d'autres considérations, notamment celles du voisinage, influencent davantage le prix.

II — FACTEURS ECONOMIQUES ET SOCIAUX

Parmi les facteurs économiques susceptibles de régir la valeur de la terre, aux données conjoncturelles — revenu net par exploitant, importance des prêts du crédit agricole — s'ajoutent les perspectives de transformation des structures de l'Agriculture de notre région liées d'une part aux travaux d'aménagement de la C.N.B.R.L. et d'autre part, à l'évolution démographique.

A — FACTEURS CONJONCTURELS

1) Le revenu net par exploitant

Pour déterminer le revenu net par exploitant, au préalable nous avons essayé d'évaluer la recette brute d'un hectare de vigne pour chaque commune, à partir du rendement moyen annuel quinquennal, que nous avons multiplié par le prix moyen annuel de campagne calculé sur 5 ans (12). Nous avons préféré partir du rendement plutôt que la recette brute communale divisée par le nombre d'hectares, recette pour laquelle nous faisons intervenir le stock initial et final.

Or considérer le stock du début et fin de campagne, au niveau de la recette brute/hectare n'a plus de sens. Il semble qu'à ce niveau là, la fertilité, dont le rendement peut être pris comme indice, rentre davantage en ligne de compte.

Nous supposons ensuite que le rendement moyen de la commune, base de calcul de la recette brute/hectare, s'applique à chaque exploitation inférieure à 7 hectares que, seules, nous avons retenues dans chaque commune.

C'est à partir de la recette brute hectare, calculée sur la base de rendement, que nous avons établi après déduction des charges moyennes annuelles quinquennales, le revenu net de chaque catégorie d'exploitants de chaque commune en fonction de la superficie globale de chaque classe d'exploitations. Nous avons limité volontairement les calculs aux exploitations inférieures à 7 hectares, estimant que seuls les exploitants d'une superficie inférieure à 7 hectares s'intéressent au marché parcellaire ; sur le plan sociologique cette limitation s'explique par le fait que ce sont les petits exploitants, les salariés agricoles, qui constituent la majorité de la clientèle de ce marché. Ainsi donc, pour chaque catégorie d'exploitants (de 0 à 1 hectare, 1 à 3 à 7 hectares) nous calculons le revenu net viticole à partir de la formule :

Revenu net/hectare communal X surface totale des exploitations.

Nombre total des exploitants.

(12) (Campagne 1955-56, 56-57, 57-58, 58-59, 59-60).

Nous avons ensuite établi la moyenne des revenus de chaque catégorie d'exploitant pour obtenir, dans chaque commune, la recette moyenne des exploitants ayant une superficie comprise entre 0 et 7 hectares.

Peut-on dire que dans les communes où le revenu net par exploitant est le plus élevé, il s'effectue plus ou moins de transactions parcellaires ? Le coefficient de corrélation que nous avons trouvé n'étant pas significatif, (-0,22 pour 15 communes, où le revenu net est positif) il nous est difficile de l'affirmer. Toutefois nous pouvons présumer que plus le revenu net des exploitants est élevé, plus l'offre des terres a tendance à diminuer. Pour ces communes, où un revenu net par exploitant élevé semble entraîner une diminution de l'offre des terres, sans modifier semble-t-il à priori la demande, les prix à l'hectare devraient s'en trouver affectés dans le sens de la hausse. Or, la corrélation que nous donne le revenu net de l'exploitant et le prix hectare est négative (- 0,33) ; cela nous permet donc de supposer que pour les classes d'exploitants pour lesquels nous avons calculé le revenu net, et notamment ceux dont la superficie est inférieure à 3 hectares, la demande de terre ne dépend pas exclusivement des revenus viticoles, qui ne sont pour ces micro-exploitations qu'une source d'appoint.

2) Prêts du Crédit Agricole et marché parcellaire

Nous nous sommes souciés de savoir si les prêts accordés par la Caisse de Crédit Agricole n'entraînaient pas une augmentation des transactions parcellaires et par là même ne favorisaient pas le morcellement d'une propriété qui ne l'est déjà que trop. Nous avons pu recueillir pour 18 caisses communales du Crédit Agricole, mais seulement pour les années 1958-59-60-61, le nombre de prêts pour l'accession à la petite propriété. Nous avons alors rapproché ce chiffre, du nombre total communal de transactions effectuées durant la même période. En supposant que chaque prêt corresponde à un achat de terre, nous avons calculé le pourcentage de transactions effectuées au moyen de prêt ; ces chiffres varient de 0 % pour Murvielles-Montpellier où pour 27 transactions aucun prêt n'a été accordé dans les quatre ans, à 32,5 % pour la caisse locale de Creissan où 29 prêts ont été alloués pour 89 acquisitions. Le pourcentage moyen du nombre de prêts par rapport aux transactions est de 9,70 %. Ce pourcentage ne nous permet donc pas de conclure, à l'influence déterminante du crédit agricole sur le marché parcellaire et par là, sur le morcellement de la propriété.

Mais il semble que l'exploitant qui emprunte doive choisir entre soit l'amélioration de son habitat, soit l'acquisition d'une nouvelle terre, soit l'augmentation de son capital d'exploitation.

Ce dernier facteur revêt aujourd'hui une importance capitale. Toutefois il n'a pas, aux yeux de la clientèle du marché parcellaire, la même signification qu'auprès des gros exploitants

Nous n'avons donc pas relevé le nombre de prêts accordés pour l'augmentation du capital d'exploitation ; ceux-ci s'adressent à tous les agriculteurs, sans que l'on puisse différencier la catégorie à

laquelle ils appartiennent. Or, selon la superficie de l'exploitation, les investissements n'obéissent pas à la même hiérarchie de valeur. Pour le petit exploitant, améliorer son habitation, acheter une terre sont deux objectifs qui semble se concurrencer. Il y a là peut être une nouvelle forme de substituabilité dans l'affectation des disponibilités monétaires, qui laisse toutefois apparaître d'après l'objet des demandes de prêt, une plus grande faveur pour les achats de terre. Cette faim de la terre persiste toujours chez le petit exploitant, le salarié agricole.

Communes	Nombre de prêts sur 4 ans (58-59-60-61)		Nombre total de transac- tions (3)	Nombre prêt (1) x 100
	(1) pour l'ac- cession à la propriété	(2) pour l'a- mélioration de l'habitat		Nombre total des transactions (TL + Vigne) (3)
ASPIRAN	5	6	123	4
BAILLARGUES	7	8	43	16
BOUJAN-sur- LIBRON	11	19	51	22
CAUSSE et VEYRAN	5	5	47	11
CREISSAN	29	6	89	33
FLORENSAC ..	40	16	447	9
LE POUGET ..	13	18	114	11
LUNEL-VIEL ..	1	2	174	0,1
MEZE	7	13	203	3
MURVIEL-les- MONTPELLIER	0	10	27	0
NEZIGNAN ...	4	4	67	6
PIGNAN	14	8	176	8
PINET	9	9	122	7
PORTIRAGNES	12	8	93	13
POUSSAN	5	4	173	3
ST-ANDRE-DE- SANGONIS ..	37	20	230	16
ST-GENIES-LE BAS	11	15	103	11
ST-MARTIN-de- LONDRES ...	1	6	36	3

S'agit-il là, à l'échelon communal, d'une concurrence inter-sectorielle au niveau du choix des investissements qui font l'objet d'une demande de prêt ? Si nous comparons, en effet, pour chaque commune, le nombre de prêts à long terme pour l'accession à la petite propriété avec celui des prêts à moyen et long terme pour l'amélioration de l'habitat, nous voyons qu'il y a une proportion inverse entre les deux.

Il est intéressant aussi de voir de quelle classe d'âge d'exploitants proviennent les demandes de prêt. D'après, M. Barthes, Directeur des Services des prêts à la Caisse de Crédit Agricole, ces demandes, surtout celle qui concernent l'amélioration de l'Habitat, sont effectuées le plus souvent par le Chef de l'exploitation, c'est-à-dire le père, au profit du ménage de ses enfants. Cela est encore un trait caractéristique, de notre région.

Il y a, d'ailleurs, le plus souvent un accord entre l'exploitant et son fils qui bénéficie ainsi des assurances sociales agricoles en tant que salarié, dont les avantages sociaux ne l'incitent pas à devenir exploitant trop tôt. Cela est confirmé par le peu d'écho qu'ont reçu les conditions avantageuses de prêts, accordés aux jeunes agriculteurs pour l'achat d'exploitations.

On perçoit par là l'influence d'un statut social sur la structure d'âge des exploitants (13). Ainsi une fois encore, se trouvent illustrer dans leur portée pratique les exigences contradictoires de l'Economie et du Social.

Dans le temps, si pour chacune des années nous rapprochons le nombre de prêts à l'accession de la propriété et leur montant, ainsi que ceux accordés pour l'amélioration de l'Habitat, avec la recette viticole d'une année antérieure, aucun rapport n'apparaît puisqu'à l'évolution progressive du nombre des prêts correspondent les oscillations de la recette viticole. Mais de telles conclusions ne sauraient être établies qu'avec prudence en raison du caractère de courte durée de la période d'analyse.

Maintenant si nous rapprochons les deux catégories de prêts, nous constatons qu'il y a plus de demandes de prêts pour l'accession à la propriété, alors que les montants de cette catégorie sont inférieurs à ceux des prêts à moyen et long terme pour l'amélioration

PRETS	1958		1959		1960		1961	
	N	Montant	N	Montant	N	Montant	N	Montant
Moyen et long terme pour l'amélioration de l'habitat rural	28	259 900	32	423 600	37	444 100	80	1 041 600
Long terme Acc. Propr. .	35	167 000	50	376 000	69	506 750	57	460 250

(13) L'âge médian des exploitants de l'Hérault était en 1957 de 55 ans. In La Documentation Française n° 2.486. « La Situation de l'Economie Agricole Française au 31 décembre 1957 ».

de l'Habitat. Ces différences tiennent croyons-nous aux conditions de prêts différentes qui confèrent au prêt à l'accession à la propriété un caractère plutôt social.

En raison de celui-ci, il touche une clientèle beaucoup plus vaste, ce qui justifie un plus grand nombre de demandes, sans pour cela entraîner des sommes supérieures à celle accordées pour l'amélioration de l'habitat, (cfr, tableau de la page suivante). Malgré ce, une évolution parallèle et progressive caractérise les deux catégories de prêts, avec cependant une chute en 1961 pour les demandes de prêts à l'accession à la propriété. Celle-ci peut, trouver peut-être, son fondement dans l'augmentation de la valeur vénale de la terre. Cette baisse correspond d'ailleurs à une légère diminution du nombre total de transactions parcellaires.

Telles sont les relations qui apparaissent entre les prêts du Crédit Agricole et le marché parcellaire que viennent influencer les facteurs structurels.

B — FACTEURS STRUCTURELS

1) Les aménagements régionaux

Les travaux d'aménagement entrepris par la Compagnie Nationale du Bas-Rhône Languedoc dans la zone du tracé du canal principal et dans la partie montagneuse du département (- Barrages du Salagou, Rieubertou, Avène) ont entraîné, sur le marché de la terre un certain volume de transactions (14) qui, dans une certaine mesure, cristallisent la dispersion de la valeur des terres.

Dans l'Hérault, au 30 Novembre 1962, le C.N.B.R.L. a procédé à l'achat de 2940 parcelles (15) couvrant une superficie de 1215 hectares, alors que seulement douze exploitations ont été acquises pour une superficie de 550 hectares.

En fait ces transactions portent sur des terres de régions géologiques différentes et de valeur agricole inégale. Aussi les prix pratiqués lors des transactions, reflètent la disparité de la valeur des terres qui apparaît dans le tableau de la page 6

2) Variations démographiques

Si nous considérons maintenant les pourcentages de variation de la population communale de 1954 à 1962, pouvons-nous établir une relation de cause à effet entre les variations, les achats de terre et les prix enregistrés. En effet, si à un taux positif élevé de variation de la population correspond un haut pourcentage de terre vendue, il semble alors que la poussée démographique puisse être

(14) A Lunel-Viel 61 parcelles ont été achetées en 1958 et 1959, totalisant 15 ha 80.

A Lattes, 7 ha 05 du domaine de B. ont été acquis par la Compagnie 190.000 Francs.

(15) Ces chiffres, ainsi que ceux des prix pratiqués, nous ont été communiqués par la C.N.B.R.L.

REGIONS	VIGNES			TERRES LABOURABLES			VERGERS		
	Prix minimum	Prix maximum	Prix dominant	Prix minimum	Prix maximum	Prix dominant	Prix minimum	Prix maximum	Prix dominant
Lunel-Mauguio . 1958-1959	14 000	20 000	16 000	4 500	6 500	5 000	20 000	30 000	24 000
Mauguio-Le-Lez 1959-1960	12 000	19 000	17 000	8 000	12 000	10 000	20 000	50 000	30 000 (pommier)
SALAGOU (Lodève) 1959-1960	6 000	18 000	13 000	1 000	5 000	3 500	20 000	30 000	
RIEUBERLOU . 1956	3 000	6 000	4 500	500	1 500	800			
AVENE 1959			pas de vigne	1 500	4 000	2 800			

CARTE DES AMENAGEMENTS ETUDES

Planche III



considérée comme une cause d'un plus grand volume de transactions ; inversement, si les plus hauts pourcentages de surfaces vendues sont en corrélation avec un taux négatif de variation de population, les ventes de terre sont alors la conséquence de la dépopulation.

C O M M U N E S	Variation Population	Surf. vigne + T.L. Vendues
		S. A. U.
MURVIEL-LES-MONTPELLIER	+ 15,2 %	4,97 %
LATTES	+ 14,2 %	7,07 %
OLARGUES	+ 11,4 %	5,3 %
PIGNAN	+ 11,2 %	8,51 %
ST-ANDRE-DE-SANGONIS	+ 6,2 %	9,1 %
ST-GENIES-DES-MOURGUES	+ 6 %	6,56 %
MINERVE	— 20,5 %	5,3 %
CAUSSE-et-VERAN	— 12,9 %	5,25 %
ST-MATHIEU-DE-TREVIERS	— 10 %	2,75 %
LE POUGET	— 8,6 %	4,93 %
OLONZAC	— 8,2 %	8,5 %
ASPIRAN	— 7,8 %	5,32 %
CANDILLARGUES	— 7,3 %	8,17 %
ARBORAS	— 4,3 %	1 %

D'après le tableau ci-dessus, il nous est difficile d'établir la proposition que nous avons énoncée, puisque pour les deux séries de communes où l'on enregistre des pourcentages de variation de population positifs et négatifs élevés, nous trouvons également dans l'une comme dans l'autre, des taux de surfaces vendues qui ne sont en aucun rapport avec la hiérarchie des taux de variation de population.

Quant à la valeur de la terre, il ne semble pas que les variations de population aient une incidence sur elle ; entre ces deux variables nous n'avons pas en effet trouvé de corrélation.

Sur le marché parcellaire communal les variations démographiques ne nous permettent donc pas d'expliquer les différences de superficies négociées, ni la dispersion de la valeur de la terre.

Sur le plan quantitatif il est intéressant de noter que l'exode rural n'entraîne pas pour autant une augmentation des transactions parcellaires. Si on fuit devant les travaux de la terre, on reste possesseur du capital. Celui-ci se transmet alors de génération en génération, souvent à l'insu des bénéficiaires. Cela est d'autant plus vrai lorsqu'il s'agit de terroirs pauvres et de petites parcelles dont la culture exigeait jadis un travail non proportionnel au revenu.

En cela la vocation de mono ou polyculture d'une région n'est pas sans influence. En effet, lorsque l'économie qui repose sur une seule spéculation est remise en question, sans pouvoir facilement assurer sa reconversion, la seule voie de salut pour les petits agriculteurs est le refuge sous la protection d'un nouveau statut socio-professionnel.

Si les variations démographiques ne paraissent pas influencer aujourd'hui les pourcentages des superficies négociées, il ne saurait en être de même si on rapproche ces mêmes pourcentages du nombre de personnes actives agricoles de chaque commune pour 100 hectares de S.A.U.

En effet, une corrélation de $+ 0,56$ nous permet de considérer la population active agricole comme facteur important de la demande de terre sur le marché parcellaire.

Mais l'influence des facteurs démographiques est perturbée par le fait que ce ne sont pas seulement les exploitants résidant sur la commune qui se portent acquéreurs de terre. En effet, il arrive souvent que les exploitants d'une commune étendent leur exploitation sur les territoires des communes voisines. Cela est dû à divers facteurs tels qu'une trop faible superficie cultivable du territoire communal. Ainsi le faible pourcentage de surface achetée à Baillargues (1,89) s'explique par le fait que les exploitants ne sont pas vendeurs et gardent leur terre. Ce sont eux qui achètent sur les communes voisines.

Par contre les transactions enregistrées à Florensac sont dues dans la plupart des cas, à des achats conclus par les exploitants de Pinet ou Pomérois. Ce phénomène trouve son explication dans une analyse du comportement et de la mentalité de l'exploitant Florensacois.

A Florensac, (2802 habitants en 1962) le marché parcellaire est en effet gouverné essentiellement par ces deux facteurs psycho-sociologiques - comportement, mentalité - eux mêmes étroitement liés à la richesse de la commune favorisée par la nature.

En raison de la grande fertilité qui se traduit par un rendement communal annuel quinquennal de 85 hectolitres hectare, l'exploitant qu'il soit simple ouvrier propriétaire ou à la tête d'une exploitation familiale, gagne facilement son argent qu'il dépense d'autant plus largement. Les revenus des viticulteurs font ici apparaître un train de vie presque ostentatoire. Les dépenses personnelles sont très élevées, et la presque totalité des revenus des exploitants est affectée à des biens de consommation durable (appareil de Télévision, dépenses vestimentaires, voiture).

L'exploitant Florensacois fuit devant les travaux de la vigne pour laquelle il ne cherche pas à acquérir de nouvelles terres, si celles qu'il possède déjà lui permettent un « train de vie » suffisant. Cette fuite devant les travaux agricoles entraîne donc un désintéressement pour la terre qu'il faudrait ensuite travailler ; aussi le florensacois ne semble pas intéressé par des perspectives de cultures maraîchères.

Dès lors, lorsqu'une terre est à vendre, soit les habitants de la commune ne s'y intéressent pas, soit en raison de leurs dépenses, ils ne peuvent en offrir le prix concédé par les exploitants de Pomérois ou de Pinet pour qui existent encore la notion de « bas de laine ».

Ces différences de comportement entre les exploitants soulignent les particularités communales qui nous permettent difficilement de systématiser les facteurs qui régissent la valeur de la terre.

Ces particularités communales président d'autre part à l'établissement de liaisons intercommunales, à la création de rayons fonciers communaux. Ces interférences des états de propriété au delà des limites communales tiennent à des facteurs objectifs tels qu'une différence de fertilité, ou bien encore à la situation du village plus proche des terres de la commune voisine ; facteurs subjectifs aussi, différence de mentalité, de comportement, que la seule générosité de la nature ne saurait expliquer.

III — FACTEURS PSYCHO-SOCIOLOGIQUES

Pour le petit exploitant, la demande de terre est souvent conditionnée par des facteurs psycho-sociologiques que reflète sa mentalité.

Cette mentalité est peut-être à l'origine de l'infrastructure terrienne. « Les superstructures » mentales, certes inhérentes elles-mêmes à une prolétarianisation de la main-d'oeuvre agricole aux heures fastes de la « viticulture industrielle », semblent cependant avoir favorisé, par une appropriation plus démocratique du sol, l'établissement d'une infrastructure terrienne aujourd'hui morcelée.

1 — Mentalité du petit exploitant et infrastructure terrienne

L'originalité de la petite propriété remonte bien avant la crise phylloxérique. La technique de l'ancienne viticulture s'accommodait alors fort bien de la petite propriété ; elle ne réclamait ni de grandes surfaces, ni de capitaux importants, mais un travail soigné. Aussi le morcellement de la propriété foncière a augmenté d'une façon continue, dans les régions des vignes, pendant le XIX^{ème} siècle jusqu'à la crise phylloxérique. Mais c'est surtout dans la période de 1856-1875 que la concurrence entre les acheteurs de terre s'est accentuée et que les petits paysans et ouvriers agricoles ont fait tous les efforts pour acquérir quelques parcelles de vigne. Parfois des ouvriers agricoles associaient leurs économies pour acheter un hectare 20 000 F. puis ils le partageait entre eux. Augé-Laribé (16) rapporte le cas qui n'est pas exceptionnel, d'un hectare partagé entre cinq ouvriers de façon que chacun ait deux parcelles de 10 ares. On se rend compte par là du morcellement, qui est résulté de cette accession des ouvriers et des petits paysans à la propriété.

La petite propriété paysanne s'est formée d'autant plus facilement que les facilités de paiement ont été accordées aux acquéreurs qui devenaient possesseurs dès qu'ils avaient de quoi faire un premier paiement partiel ; ils s'endettaient pour le reste, et trois ou quatre heureuses années leur permettaient de s'acquitter.

Ce mouvement de pulvérisation du sol n'a point été arrêté par la crise phylloxérique, bien que ce fût la seule grande propriété qui ait pu enrayer le fléau. En effet les capitaux de gros propriétaires ont permis la mise en oeuvre de moyens de sauvegarde que la petite

(16) Viticulture industrielle du Midi de la France, op. cit.

propriété ne pouvait pas appliquer en raison du manque de capitaux de réserve.

« Il est probable, déclare Augé-Laribé, que si la viticulture s'était trouvée en entier aux mains de fermiers ou de petits propriétaires, elle ne serait sortie de cette crise qu'avec les plus grandes difficultés ».

Malgré la concentration des exploitations, notamment à partir de 1929, la petite propriété s'est toujours développée jusqu'à cette date. Aujourd'hui encore les petits exploitants se portent acquéreurs de parcelles de terres, et perpétuent ainsi des structures foncières auxquelles préside l'anarchie du pacellisme. Il importe alors de rechercher quels sont les mobiles qui poussent encore ces petits acquéreurs de terre.

2 — Les mobiles des acquéreurs de terre

Dans notre département, l'analyse du marché foncier nous permet de constater que si la terre des domaines appartient aux plus riches propriétaires, ce sont ceux qui travaillent encore la terre qui procèdent le plus souvent aux achats de parcelles. Si à ces derniers l'on accorde des facilités de crédit pour l'accession à la propriété, il semble que cette classe d'acheteurs (ouvriers agricoles (17), petits propriétaires) paye le plus souvent une terre bien au delà de sa valeur économique.

Lors des transactions dont la terre fait l'objet, c'est davantage le prix habituel du prix du pied de vigne, majoré d'après l'augmentation du dernier prix du degré hecto, qui sert de repère aux agriculteurs, plus que la rentabilité propre de la terre vendue. Il arrive certes que la recette escomptée détermine implicitement la valeur vénale surtout s'il s'agit, pour les terres les plus riches, de cultures arboricoles ; mais là encore, c'est bien le nouveau prix « habituel » de la terre qui régit la valeur, du moins au prix d'offre.

Ce prix d'offre sur le marché parcellaire est le plus souvent, surtout en raison de l'état morcelé de la propriété, le fruit d'une surenchère dont le seul résultat est que celui des acheteurs qui acquiert la terre la paye trop cher, tandis que les autres dont l'intervention n'aboutit qu'à faire monter les cours, se retrouvent sur la même petite exploitation, avec la perspective de l'agrandir peut-être un jour, en payant eux aussi trop cher pour cela. Le jeu de l'offre et de la demande coordonne donc les achats de terre des agriculteurs d'une manière extrêmement coûteuse pour eux.

Ce coût trouve son fondement dans des mobiles auxquels ne président aucun calcul rationnel de rentabilité. Les motifs d'acquisition sur le marché parcellaire ne sont pas toujours techniques : arrondissement de l'exploitation ou remembrement. Des contraintes psycho-sociales pèsent sur l'acquéreur :

(17) A Roujan, commune non comprise dans notre choix, en 1951 sur 160 ouvriers agricoles environ, 141 avaient de 500 à 8.000 pieds de vigne soit de 10 ares à 2 hectares.

— Sécurité d'emploi que lui refuse une grande propriété qui se mécanise

— Complément d'un salaire agricole jusqu'ici souvent insuffisant.

A l'acquisition d'une terre à laquelle le petit exploitant consacrer une grosse partie de ses économies ne préside, nous l'avons vu, aucun calcul de rentabilité économique. Aussi l'on peut se demander si en achetant une terre qu'il surpaye, le petit salarié agricole, le petit viticulteur n'achète pas plus le droit de consolider sa position sociale qu'un outil de travail.

Outil de travail, la terre cependant en est un ; mais s'il permet à son propriétaire de tirer quelques bénéfices de l'appropriation de quelques ares, c'est parce que celui-ci subit « l'illusion du travail gratuit » et ne compte pas les avantages qui découlent souvent de son statut de salarié agricole ; en effet le salarié-propiétaire comme le petit exploitant peut, utiliser le cheval ou le tracteur de son employeur ou de son voisin que lui, petit exploitant, se refuse à acheter. Il semble donc que l'instrument technique de la petite exploitation (- de 3 hectares) se caractérise par la prédominance du travail sur le capital d'exploitation.

Pour cette catégorie de propriétaires, il existe toujours une véritable « faim » de la terre. « Pour le petit paysan, la possession de « la terre étant la condition même de son existence, le prix de la « terre augmente excessivement indépendamment des variations « du taux de l'intérêt. Vendue en petites parcelles, la terre est alié- « née à un prix beaucoup plus élevé que lorsqu'elle est vendue en « grandes masses » (18). Dès lors c'est parce qu'un grand nombre d'agriculteurs ne font intervenir aucune considération économique dans leurs achats de terre, que la possession du sol est une réserve de valeur pour les non-agriculteurs qui l'achètent.

Quoiqu'il arrive le non-agriculteur possesseur d'un domaine est certain de revendre sa terre en la morcelant plus cher qu'il ne l'a achetée. Cela tient à la contrainte psycho-sociale qui pèse sur les petits agriculteurs (19).

Mais ce raisonnement ne tient plus, si la terre apparaît à l'agriculteur comme seulement un moyen de production entre autres, la terre n'étant plus l'unique, ni même le principal instrument de production d'une agriculture moderne.

En fait si l'ensemble des facteurs naturels, économiques, psycho-sociologiques, peut expliquer la dispersion de la valeur de la terre dans l'Hérault, les variations de cette valeur dans le temps trouvent une justification dans la vocation viticole de ce département.

(18) Marx : Le Capital - cité par Augé-Laribé - in « Grande ou petite propriété » p. 116.

(19) Nous ne voulons considérer ici que la demande de terre à vocation agricole ou viticole. Si nous retenons le morcellement pour un lotissement, la plus-value dégagée au cours de l'opération ne saurait infirmer les conséquences de notre proposition.

CHAPITRE II

L'EVOLUTION

DE LA VALEUR DE LA VIGNE

DANS LE TEMPS

Il est peut être fragile de vouloir retracer l'évolution depuis un siècle de la valeur vénale de la terre dans l'Hérault. On se heurte à des difficultés inhérentes à toute recherche qui englobe une trop grande période. On risque notamment de comparer des termes qui ne peuvent l'être par suite de leur évolution. Ainsi le vignoble a changé de structure après l'invasion phylloxérique : de la culture artisanale pratiquée sur les côteaux, la vigne s'étend dans les riches plaines littorales et les méthodes de culture s'industrialisent. Dès lors, la valeur moyenne de la vigne au début du XIXème siècle ne recouvre pas aujourd'hui la même réalité. De même la dépréciation de la monnaie nuit à la comparaison dans son temps. Aussi dans notre recherche qui retrace l'évolution de la valeur vénale des terres depuis 1850, nous efforcerons-nous de calculer cette valeur en francs constants de 1961, depuis 1914 jusqu'à nos jours, pour un hectare de vigne et un hectare de terre labourable.

Cette analyse confirmera l'importance de la situation économique de la région comme facteur d'influence sur la valeur des terres ; celle-ci apparaîtra à travers l'évolution de la valeur vénale d'un hectare de vigne et de terre labourable situé dans la plaine viticole, évolution dont nous déduirons une estimation du capital foncier.

I — EVOLUTION DE LA VALEUR VENALE D'UN HECTARE DE VIGNE ET DE TERRE LABOURABLE DE PLAINE DEPUIS 1850

« Depuis un siècle, écrit M. Dumant (1), la valeur des vignes a subi une série de mouvements de bascule qui tantôt la portent à des valeurs inconsiderées, tantôt la font tomber à des niveaux ridiculement bas ».

Cela est vrai dans notre région, avec cette particularité, que c'est la valeur de la vigne, qui dans l'ensemble du département, par un phénomène d'induction semble déterminer le prix de l'hectare de terre labourable.

Aujourd'hui cependant, dans certaines régions du département, notamment celles qui se consacrent aux cultures maraichères ou à l'arboriculture, le prix de l'hectare de terre labourable est fonction du rapport de ces cultures.

Nous pouvons dire que dans notre département la valeur de la terre labourable est dominée suivant les régions, par la valeur de l'hectare de culture la plus riche.

1 — Evolution de la valeur de l'hectare de vigne depuis 1850

Il est difficile de rechercher le prix de l'hectare de vigne au commencement du XIXème siècle. Celui que donne l'Enquête de 1866 (2) pour divers cantons de l'Hérault et pour les années 1835, 1845, 1855, 1865, est à peu près incompréhensible, rien n'indiquant les causes des brusques variations qu'il présente. Pour l'éclaircir, il faudrait refaire l'histoire économique des diverses localités citées. A supposer que ce prix soit exact, il en résulte que la valeur de l'hectare de vigne a augmenté de 1835 à 1845, qu'elle a fléchi en 1848, pour se relever ensuite en 1855 et augmenter très fortement jusqu'en 1865. Déjà le prix de la terre est dominé par celui du vin qui en 1865 par suite d'une crise de surproduction diminue et entraîne une baisse de la valeur de sol.

Devant l'invasion du phylloxéra, la valeur de la vigne subit une nette dépréciation que nous retrouvons dans la valeur de la terre labourable. Nous n'avons pas de chiffre exprimant la valeur de la terre vénale d'un hectare de vigne pour les années 1882, 1892, 1905, mais Augé-Laribé (3) évalue, pour 1892, la valeur moyenne d'un hectare planté dans les terres fertiles de la plaine à 8 000 F. Ce chiffre est à mettre en parallèle avec la valeur de l'hectare de terre

(1) Op. cit. p. 162.

(2) Enquête agricole : Paris, Imprimerie Impériale, 21 et 22^{me} circonscription, 1869.

(3) Augé-Laribé - La viticulture industrielle du Midi de la France, Giard et Brière - Paris 1907.

labourable de 2ème classe évaluée, pour cette même année à 3 413 F., l'hectare de 1ère classe étant estimée à 4 271 F.

Le prix de 8 000 F. l'hectare ne tient pas et baisse jusqu'en 1913 en conséquence de la crise viticole et de la mévente du vin qui persiste. En 1908 la valeur d'un hectare de vigne en pleine production est chiffrée par M. Dumant à 4 000 F. La baisse de la valeur de la vigne est accentuée par l'absence d'acheteurs. « Les grands propriétaires n'achètent pas, d'abord parce qu'un accroissement de leurs terrains n'est pas toujours avantageux, note Augé-Laribé, mais aussi parce qu'ils sont, tout comme la propriété paysanne, affaiblis par la crise et parce qu'ils sont inquiets pour l'avenir. ce qui les retient, en effet, d'augmenter l'importance des capitaux immobilisés dans les vignobles, c'est l'incertitude du marché, dont les variations si brusques découragent les spéculations à long terme ».

En fait ces causes particulières au caractère spécifique de l'agriculture du département de l'Hérault, accentuent un phénomène national qui à partir de 1870 se traduit par une baisse sensible de la valeur de la terre. La cause principale réside dans la concurrence des pays neufs favorisés par une considérable amélioration des transports maritimes et dans une certaine mesure dans la marche ascendante des salaires monétaires.

Dans l'Hérault cette dernière cause n'est pas négligeable, vu le nombre de salariés agricoles. En effet, le passage d'une culture artisanale de la vigne à une viticulture industrielle, a entraîné après la crise phylloxérique un prolétariat agricole dont la mentalité, nous l'avons vu, ne fût pas sans influence sur la structure foncière

A — VIGNE DE PLAINE

En 1913 la valeur vénale de la vigne atteint pour la plaine 13 000 F./l'hectare. Cette valeur atteint successivement 40 000 en 1920, 120 000 en 1926, 40 000 en 1933, évolution qui entraîne en parallèle celle du prix des terres labourables. Ce chiffre de 40 000 F. l'hectare nous le retrouvons à la veille de la guerre.

Ainsi, à travers le caractère heurté des variations, apparaît un affaiblissement sensible du prix de la terre.

A quels facteurs attribuer cette dépréciation ? A cette question M. Combe (4) apporte une réponse. Pour lui, l'augmentation des salaires agricoles (5) et l'extension du vignoble dans les départements du Centre et de l'Est, face aux Hybrides, sont les principales causes de la baisse de la valeur de la terre dans l'Hérault.

De 1944 à 1952, à la montée des prix pendant la guerre et sous la poussée inflationniste, succède la stabilité durant les années 1950-

(4) P. Combe - Niveau de vie et progrès techniques en France depuis 1860 - P.U.F. Paris 1956 p. 242.

(5) Leur coefficient d'augmentation atteint 3,21 en 1938. En 1929 il était de 1,45.

51. Celle-ci est liée au marasme du marché du vin qui retient les acheteurs. La valeur moyenne de l'hectare de vigne de plaine, se situe aux environs de 700 000 A.F.

1953/1959 — La valeur moyenne en 1953 des vignes de plaine se stabilise aux environs de 600 000 A.F. L'on peut lire dans le rapport de la Direction des Services Agricoles de la même année : « Les perspectives d'avenir sont intimement liées pour les terres à vignes dans les régions viticoles du département à l'évolution du marché. La tendance à la baisse de la valeur vénale des vignobles ne pourra être stoppée que lorsque le marché du vin ne présentera plus les excédents permanents actuels ». Le marché des exploitations est alors caractérisé par une surabondance d'offres par rapport aux demandes. Certaines exploitations sont à la vente et ne trouvent pas d'acquéreurs.

Cette tendance à la baisse ne persiste pas et, dès 1957, l'on atteint des prix de 1 200 000 A.F. l'hectare en valeur la plus courante. En 1958, la tendance à la hausse se confirme (1 400.000 A.F. l'hectare) ; elle est liée croyons-nous à la très forte augmentation de la recette viticole de la campagne 57/58. En 1959 on enregistre au contraire une baisse de 7 % par rapport à la valeur de 1958. Cette baisse traîne une baisse de 7 % par rapport à la valeur de 1958. Cette baisse suit l'évolution de la recette viticole.

1960, 1961, 1962 — Durant ces trois dernières années une tendance à la hausse se manifeste dans les prix dont la forte poussée semble se situer en 1961. Les vignes en plein rapport atteignent suivant les communes jusqu'à 4 000 000 l'hectare (Lattes, St.-André-de-Sangonis, Marsillargues, Florensac). Ces prix s'entendent pour les meilleurs tènements, les pourcentages de hausse atteignant pour les vignes de plaine à vin ordinaire 15,4 % en 1960 et 20 % en 1961. Telles sont pour un hectare de vigne de plaine, les variations de la valeur vénale.

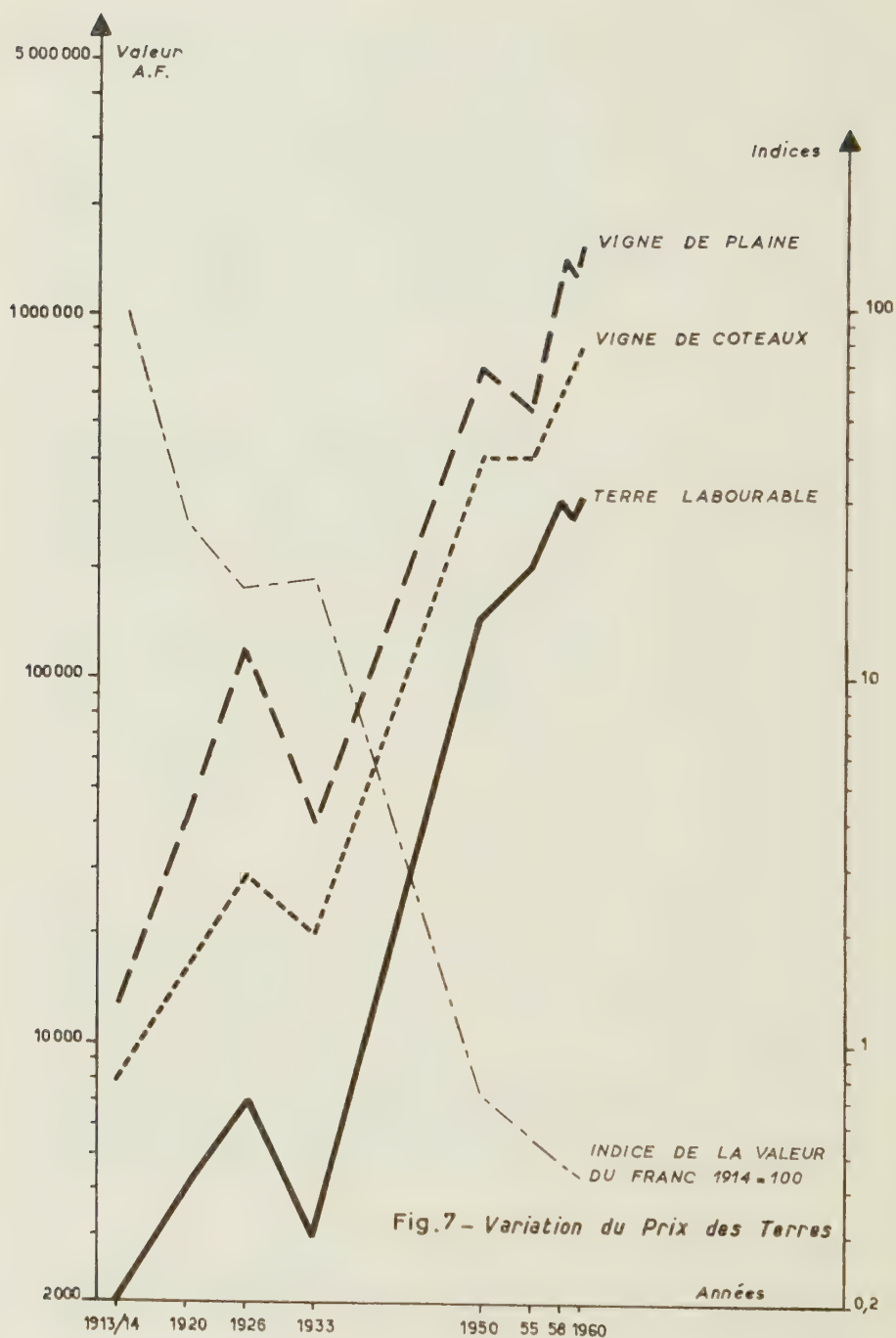
B — VIGNE DE COTEAUX

Si nous rapprochons ces valeurs de celles d'un hectare de vigne de côteaues, celles-ci paraissent présenter une plus grande stabilité dans leur fluctuation dont les amplitudes sont moins importantes que pour le vignoble de plaine, plus sensible semble-t-il à la conjoncture viticole.

C'est ce qui se dégage du graphique (fig. 7) sur lequel nous avons porté également des variations de la valeur d'un hectare de terre labourable en plaine. Ainsi apparaît l'évolution parallèle de la valeur de la vigne et de la terre labourable que semble dominer par un phénomène d'induction, la valeur viticole du sol.

C — AUTRES REGIONS VITICOLES DE FRANCE

Comparée aux autres régions viticoles de France, l'évolution de la valeur moyenne de l'hectare de vigne de 1914 à 1960, présente une augmentation supérieure aux vignes de Bourgogne, mais inférieure



VIGNES

EVOLUTION DE LA VALEUR MOYENNE A L'HECTARE DE 1914 A 1960

(en milliers de francs anciens)

ANNES	1914	1939	1944	1950	1960
CHAMPAGNE	5 à 10	20	100	800 à 3 000	2 000 à 12 000
Coefficient moyen d'augmentation	1	3	15	150	350
BOURGOGNE	10 à 20	25 à 70	200 à 400	600 à 4 000	2 500 à 10 000
Premiers crus	1	3	20		250
Coefficient moyen d'augmentation					
BOURGOGNE	4 à 5	12	70		800 à 1 600
Vins fins	1	3	20		250
Coefficient moyen d'augmentation					
BORDELAIS	2 à 3	8 à 10	60 à 100	300 à 1 200	600 à 2 000
(Médoc)	1	4	30	180	300
Coefficient moyen d'augmentation					
BAS-LANGUEDOC	4 à 12	25 à 50	100 à 150	500	1 300
Coefficient moyen d'augmentation	1	4	20	120	275

à celles de Champagne et du Bordelais, pour lesquelles M. Dumant estime respectivement le coefficient moyen d'augmentation, base 1 en 1914, à 350 et 300, alors qu'il n'est que de 275 dans la région du Bas-Languedoc.

Si ce dernier tableau nous permet de situer l'évolution de la valeur des différents vignobles, du rapprochement de la valeur d'un hectare de vigne de notre région avec celle d'un hectare de bonne terre des principales régions agricoles de France. Nous pouvons déduire les plus ou moins values conjoncturelles de la vigne dont les fluctuations contrastent avec la plus lente, mais constante progression de la valeur des terres de Brie ou de la vallée de l'Auge.

Ainsi nous voyons combien est manifeste l'influence de la situation économique d'une région sur la valeur de la terre.

	Valeur moy. des terres labourables de la Brie (1)	Valeur moy. à l'ha des bons herbages dans la vallée d'Auge (2)	Vignes du Languedoc en pleine production (3)	Vignes des plaines de l'Hé- rault en pleine production (4)
1908	1 800	3 500	4 000	
1913	2 000	4 000	6 000	13 000
1920				40 000
1926				120 000
1930	7 500	18 000	25 000	50 000
1938	8 000	18 000	20 000	40 000
1948				
1950	200 000	400 000	500 000	700 000
1953	240 000	500 000	400 000	600 000
1955	260 000	650 000	450 000	550 000
1957	280 000	800 000	900 000	1 000 000
1960	320 000	800 000	1 300 000	1 500 000

(1) - (2) - (3) - Enquêtes du Ministère des Finances et du Ministère de l'Agriculture cit. par M. Dumant.

(4) - Rapports de la D.S.A. de l'Hérault.

L'incidence de la situation économique de la région apparaît avec d'autant plus d'évidence si l'on recherche maintenant la valeur d'un hectare de terre labourable dans la plaine de l'Hérault.

2 — Evolution de la valeur vénale de l'hectare de terre labourable depuis 1850

1851 - 1905 — De 1850 à 1880 la valeur de la terre labourable dans l'Hérault est à peu près régulière de 1840 à 1870 et suit l'évolution de la valeur de l'hectare de vigne.

A partir de 1880, survient une baisse assez forte provoquée par l'invasion du phylloxéra et la crise agricole, baisse qui va durer jus-

qu'en 1905. Entre temps notre département, tout comme l'ensemble des départements méditerranéens, enregistre en 1892 une hausse qui ne se maintient pas.

Cette plus-value factice de 1892 liée à la reconstruction du vignoble après la crise phylloxérique n'a pas duré et en 1908, la terre, dans les départements méridionaux, subit des diminutions de plus en plus accentuées.

	Valeur vénale des terres labourables (1)		
Valeur vénale d'un hectare de terre labourable 2 ^e classe de terre labourable de 2 ^{me}	1882	1892	1905
Hérault	1 193	3 413	823
France	2 644	2 175	1 264
Valeur vénale d'un hectare de terre labourable de 1 ^{re} classe			
Hérault	2 861	4 271	
France	3 442	2 866	

(1) Etudes statistiques : T. - 3 : La Propriété - E. Michel - Paris 1908.

En effet si par rapport à 1880, en 1905 la baisse est générale dans toute la France, 30,5 en moyenne, la plus forte baisse se situe dans les départements du Midi. Dans l'Hérault elle atteint 45 %. Cela est dû essentiellement dans notre département à la crise viticole qui dure depuis 1900 et au développement de maladies cryptogamiques.

1905 - 1939 — Une reprise semble se manifester de 1906 à 1930. Ainsi, en 1914 la valeur des terres en France pouvait être fixée, estime Monsieur Dumant, à un chiffre supérieur d'environ 30 % à celui de 1901. Dans notre département l'évolution du prix de l'hectare de terre labourable est la suivante :

1913 : 2 000
1920 : 4 000
1926 : 7 000

La guerre entraîne une hausse des valeurs des terres. Certes, de 1914-1918, les transactions sont rares mais les prix accusent une tendance marquée à la hausse ; la progression se poursuit jusqu'en 1926 en fonction de l'évolution des prix du vin et de l'instabilité monétaire qui incite les capitaux à rechercher les valeurs refuges.

A partir de 1931, la baisse progressive des cours du vin jusqu'en 1936, l'incertitude politique, les lois sociales qui provoquent une désaffection des campagnes (6), entraînent une diminution du revenu foncier et du revenu agricole qui se répercute sur les prix des terres. Ainsi dès 1933 on enregistre dans notre département une baisse de 58 % par rapport à 1926 sur le prix de l'hectare de terre labourable qui vaut alors 3 000 F.

1938 - 1948 — Nous délaissions la période de 1938 - 1948 considérée comme aberrante et durant laquelle une accélération et une généralisation de la hausse se produit.

1948 - 1953 .. La hausse se ralentit. Dans notre région et plus particulièrement dans l'Hérault, le marché de la terre s'élargit et se détend.

En 1950 la valeur vénale de l'hectare de terre labourable varie en moyenne de 150 000 A.F. pour la plaine viticole, à 20 000 A.F. pour la partie montagneuse (La Salvetat). En 1951-1952 la tendance à la stabilité se concrétise et l'on enregistre peu d'empressement de la part des acheteurs. On note un net ralentissement des mutations à titre onéreux et les domaines importants ne sont plus guère recherchés que par les Français de Tunisie. Il y a peu d'acquéreurs métropolitains. Malgré ce il y a de bonnes disponibilités chez les petits propriétaires. Ainsi pouvons-nous lire dans le rapport annuel de M. Longeon, Inspecteur du Crédit Foncier, « Le morcellement d'un domaine de moyenne importance, où la vente parcellaire d'un bien de village aurait tôt fait d'absorber les disponibilités locales. Mais cela n'intéresse que le marché parcellaire. Dans l'ensemble la tendance à la baisse se poursuit. La stabilisation de la monnaie, le marasme du marché du vin, ne semble d'ailleurs pas devoir y être étrangers ».

1953 - 1957 — En 1953 la situation se renverse. On note dans notre région le retour de capitaux d'Afrique du Nord (Tunisie-Maroc). En parallèle une évolution se manifeste dans notre département sur les plans du développement des cultures céréalières à laquelle correspond une amélioration des méthodes culturales qui se traduit par une nette augmentation de l'utilisation des engrais (Carte Rev. Ministère de l'Agri. Nov. 55, Fév. 56, Déc. 57).

Faut-il lier à cette évolution l'augmentation du prix des terres labourables ?

En fait, durant cette période il semble qu'il faille attribuer la hausse des terres labourables à des facteurs tels que l'arrivée de Nords Africains ou bien encore aux primes accordées pour l'arrachage des vignes qui vont jusqu'à atteindre 320 000 F. l'hectare. Il y a là une source de plus-value. Avec le montant de cette prime certains exploitants de domaine ont reconverti les cultures de leur

(6) La population rurale de notre département qui augmente d'une manière continue de 1891 à 1931 où elle atteint le chiffre de 195.000, diminue très fortement et n'est plus que de 180.000 en 1936. Ce mouvement traduit d'une façon seulement partielle le dépeuplement de l'Hérault.

propriété, et adapté le capital d'exploitation au développement des cultures céréalières (7).

Ainsi, avec M. Dumant, nous notons une hausse sur la valeur des terres labourables dans l'Hérault de 1953 à fin 1956, qui se situe entre 30 et 60 %.

1958 - 1962 .. En 1958 la tendance à la hausse persiste, supérieure à 30 % par rapport à la fin de 1956. La valeur vénale moyenne pour le département peut se chiffrer aux environs de 300 000 A.F. l'hectare. La plus-value des prix de 1958 par rapport à ceux de 1957 semble due en particulier à la recherche de placements immobiliers. La valeur des terres labourables est essentiellement variable suivant les régions de notre département, et semble surtout dépendre des possibilités de cultures et des facilités d'irrigation.

1959 est marquée au contraire par une baisse estimée par la Direction des Services Agricoles à 17 % par rapport à 1958. 1960 voit reprendre le mouvement de hausses : 9 % par rapport à 1959, ce mouvement varie en intensité suivant les régions de notre département mais ne se retournera plus jusqu'à aujourd'hui. Au contraire suivant les régions il ira en s'accroissant.

Mais l'évolution en francs courants de la valeur de la terre n'est qu'une approche imparfaite. Aussi pour saisir les variations de la valeur réelle, nous avons depuis 1913, calculée celle-ci en francs constants 1961.

En francs constants 1961, dans la plaine de l'Hérault, la valeur d'un hectare de vigne et de terre labourable se situe à un niveau inférieur à celui de 1913. Nous ne pensons pas qu'il faille attribuer ce phénomène à la seule conjoncture viticole. Certes dans la courte période les variations de la valeur vénale des terres sont dominées par les fluctuations du marché du vin. Mais dans le long terme, ne peut-on imputer cette diminution de la valeur vénale à une baisse de la rentabilité de la vigne ? Même si l'on attribue à la valeur vénale des terres labourables et des vignes en 1913 un caractère relatif par rapport au prix de l'hectolitre de vin de 9,5° - 10° qui était alors de 25 Frs, soit 7 655 A.F. de 1961, si l'on essaye d'évaluer le revenu réel quinquennal d'un hectare des meilleures vignes pour la période 1912-1916, l'on obtient, en francs constants de 1961 : 453 498 Frs. (8). Or, pour la période 1956-1960, le revenu réel, en anciens francs constants 1961 d'un hectare de vigne sur la commune de Florensac n'est plus

-
- (7) Domaine de Castiglione à Marseillan ;
Domaine de Tartuguière à Lansargues ;
Domaine de Tamerlet à Marsillargues.

(8) Ce chiffre a été calculé pour la commune de Florensac, sur la base du rendement quinquennal de chacune des deux périodes : multiplié pour chacune d'elles, par le prix moyen quinquennal de campagne, calculé en A.F. 1961. Cette commune a été choisie comme représentative du vignoble de plaine, le plus favorisé, et pour lesquelles charges à l'hectare peuvent être estimées en moyenne durant la période 1912-1916 à 900 Francs. Nous tenons ici à préciser le caractère relativement constant des charges en francs constants 1961 :

1914 : 900 A.F. — soit en Francs 1961 : 271.800 ;
1929 : 6.000 A.F. — soit en Francs 1961 : 228.000 ;
1959 : 274.000 A.F. — soit en Francs 1961 : 290.000.

que de 244 332 anciens francs ; (revenu net : 190 840 en francs courants). Cette baisse de revenu peut alors expliquer en partie, la diminution de la valeur vénale exprimée en francs constants. Il semble en effet que cette proposition puisse être établie. Depuis la dernière guerre la situation de la viticulture ne s'est pas améliorée. J. Ousset, dans sa thèse sur les comptes du département de l'Hérault, estime à 26 % environ la baisse du pouvoir d'achat des viticulteurs, durant la période 1949-1959 par rapport à celle de 1919-1938. Cette évolution est liée à la diminution des quantités sortie des chais, conséquence de la régression des superficies et de la baisse du rendement hectare que ne compense pas l'augmentation des prix (9). Dès lors, compte tenu du caractère relativement constant des charges à l'hectare, la baisse du revenu réel n'est plus une simple présomption.

	VIGNE DE PLAINE		T.L. DE PLAINE		Valeur Vigne
	Valeur Francs courants	A.F. constants 1961	Valeur Francs courants	A.F. constants 1961	Valeur de T.L.
1913	13 000	3 972 000	2 000	608 000	6,5
1920	40 000	2 160 000	4 000	216 000	10,0
1926	120 000	4 440 000	7 000	259 000	17,1
1933	40 000	2 120 000	3 000	159 000	13,3
1950	700 000	1 218 000	150 000	281 000	4,6
1955	550 000	743 000	200 000	274 000	2,8
1958	1 400 000	1 554 000	300 000	333 000	4,6
1959	1 300 000	2 080 000	275 000	291 000	7,1
1960	1 500 000	1 545 000	300 000	309 000	5

Sur la base des valeurs des vignes et des terres labourables de plaine exprimées en anciens francs constants 1961, nous pouvons établir le rapport **valeur des vignes**. Nous constatons à travers son évolution, une réduction des écarts, très marqués pour l'année 1926 période de prospérité viticole.

Cette diminution des écarts entre la valeur des vignes et celle des terres labourables, traduit elle aussi la baisse de rentabilité du vignoble, dont la prospérité des années 1920-1926 a fait écrire en 1923 à Charles Nordmann, cité par Maroger (10) : « La production vinicole représente en France une valeur cinq fois plus grande que celle de la betterave, trois fois plus élevée que celle de la pomme de ter-

(9) Par rapport à la période 1919-1938, la moyenne pondérée des prix a augmenté durant la période 1949-1959 de 5,7 %. Entre ces deux périodes le rendement/hectare a diminué de 17 % environ. J. Ousset, Comptes de l'Hérault p. 286.

(10) Maroger - Culture intensive de la vigne dans le Bas-Languedoc - Société Générale d'Imprimerie et d'édition - Paris - 1924.

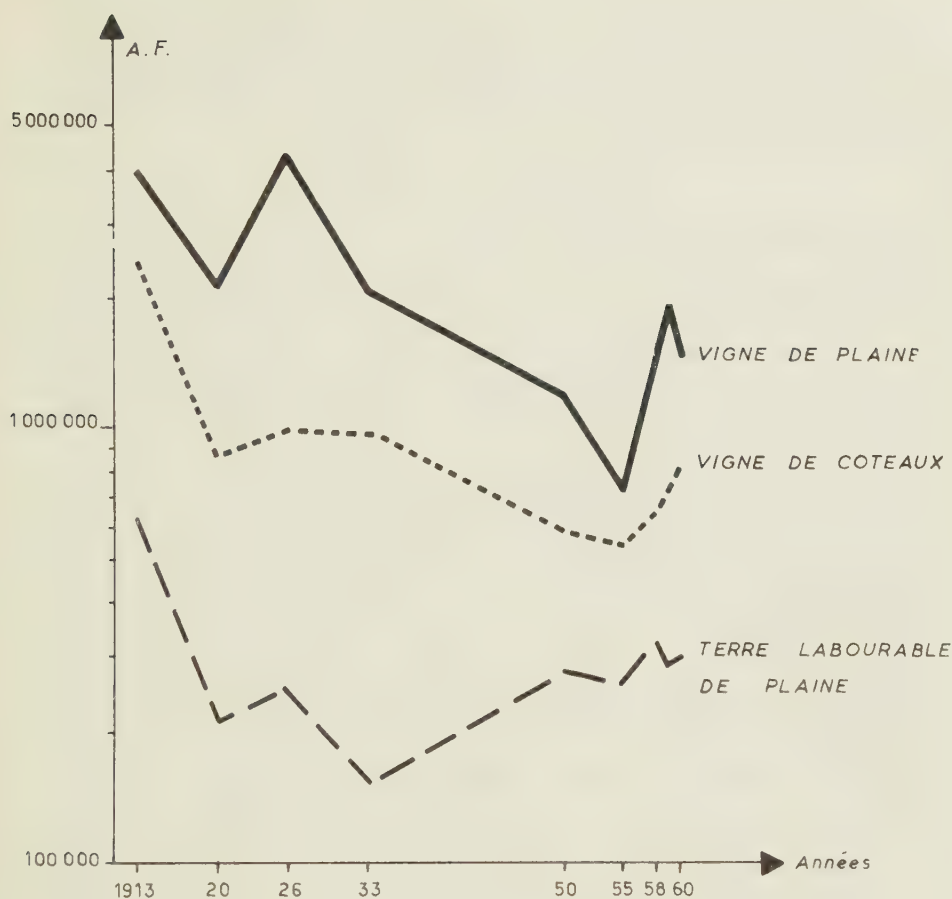


Fig. 8 - Evolution en francs constants 1961 de la valeur vénale d'1 Ha. de vigne et de terre labourable

re, supérieure à celle des prairies naturelles et des herbages, égale à celle du froment. La valeur foncière des terrains plantés en vigne est de 8 à 10 fois plus grande que celle des terres labourables, et les revenus nets en restent toujours de quatre à cinq fois plus élevés que ceux des céréales et des plantes fourragères. Bref dans la couronne de la France, le plus grand fleuron, le plus riche joyau est sans conteste ce rubis merveilleux : son vin ». Mais une telle affirmation ne saurait être érigée en règle générale. En effet, si l'évolution des valeurs en francs constants depuis 1914 traduit une baisse générale de rentabilité du vignoble, les fluctuations auxquelles

est soumise la valeur de la terre dans notre région démontrent l'incidence perturbatrice du marché viticole sur les valeurs foncières.

Sur la base de ces variations l'on comprend quelles sont les fluctuations auxquelles peut être soumis le capital foncier de l'Hérault.

II — CAPITAL FONCIER

1) Son estimation - Son évolution

Le capital foncier a varié en fonction de l'évolution, de la valeur vénale des terres agricoles.

A l'échelon national, d'après les évaluations de M. Dumant, la valeur globale des terres en France aurait doublait depuis 1950. Depuis 1901, c'est par 160 que la valeur nominale des terres aurait été multipliée.

Dans notre département, E. Michel évalue en 1901 à 485 millions la valeur de la propriété rurale (1). Pour la France entière, celle-ci à la même époque serait de 63 663 millions.

En 1960, la valeur globale des terres peut être estimée respectivement à 2 579 millions de N.F. pour l'Hérault (12) et 99 128 millions de N.F. pour la France (12), valeur dont le tableau de la page 83 nous donne la répartition.

Si nous sommes tentés de comparer les chiffres de l'Hérault de 1901 avec ceux de 1960, il faut alors à ce dernier chiffre ajouter l'estimation de 113 000 hectares de bois à 1 000 Frs. l'hectare en moyenne.

11 000 hectares de châtaigneraies à 2 000 Frs. l'hectare en moyenne.

Soit au total :

$2\,578 + 113 + 22 = 2\,713$ millions de Frs ou 271,3 milliards d'A.F.

Telle est donc l'évaluation globale des terres agricoles dans l'Hérault, pour une superficie de 470.000 hectares.

On peut estimer alors la valeur moyenne de la terre dans l'Hérault à 5 779 Frs. l'hectare. En 1901 cette valeur était de 823 Frs. (13).

Pour la France la valeur moyenne de l'hectare est respectivement de 2 570 (14) pour 1960, et de 1 264 en 1901.

En fait la valeur de 1960 de l'hectare de terre dans l'Hérault ne peut être comparée avec la valeur moyenne en France que si l'on

(11) C'est-à-dire la valeur des terres seules, sans bâtiment, mais y compris les immeubles imposables aux collectivités. La superficie ainsi évaluée qui a servi de base de calcul est de 589.440 hectares.

(12) Ne sont pas compris la valeur des bois.

(13) E. Michel - Etudes Statistiques T. 3 p. 102.

(14) Bois non compris.

VALEUR GLOBALE DES TERRES AGRICOLES EN 1960

	HERAULT				FRANCE (1)		
	Surface en ha	Valeur moyenne de l'ha en F.	Valeur totale en millions de F.		Surface en milliers d'ha	Valeur moyenne de l'ha en F.	Valeur totale en millions de F.
Jardins maraîchers	3 600	20 000	72	Terre de qualité supérieure	{	900	10 120
Cultures fruitières	4 100	20 000	82				
Terres labourables	61 700	3 000	185				
Vignes {	102 000	13 000	2 187				
Plaine							
Coteaux	72 400	9 000			19 000	2 500	47 500
Prairies	18 000	2 000	36		1 400	6 600	9 240
Landes et friches	81 700	200	16				
(pacages)					7 600	3 350	25 460
					4 200	1 000	6 808
					5 800	240	
Bois	345 900	7 450	2 578		38 900	2 570	99 128
Châtaigneraie	113 100	1 000	113				
	11 000	2 000	22				
	470 000	5 772	2 713				

déduit la valeur des bois. On obtient alors pour l'Hérault, une valeur moyenne à l'hectare, de 7 450 Frs., bien supérieure à la valeur moyenne de l'hectare de terre en France.

Tout cela peut se résumer dans le tableau suivant :

	Hérault	France
	Valeur moyenne à l'hectare	Valeur moyenne à l'hectare
1901	823 (15)	1 264 (15)
1960	5 779 (15)	
	7 450 (16)	2 570 (16)

Si nous comparons les valeurs moyennes de la France et de l'Hérault aux deux époques, nous constatons qu'à la différence de 1901 où la valeur moyenne de la terre dans l'Hérault était inférieure à celle de la France, en 1960 le phénomène inverse se produit, que la valeur des bois soit incluse ou non. Ainsi nous apparaît la cherté de la terre dans notre département.

Le prix élevé de la terre dans notre département peut se justifier peut-être par l'importance de la terre en tant que facteur de production. En effet la part de l'Agriculture dans le produit brut intérieur global de l'Hérault s'élève à 30, 6 % en 1956 et 33 % en 1957 (17) alors que le produit brut national de l'agriculture n'est que de 11,2 % en 1956 ; quant à la viticulture, à elle seule elle assure 76,1 % de la production agricole en 1956, 77,9 % en 1957. L'on comprend à partir de cet état de fait l'importance du capital foncier vigne de notre département qui équivaut 80 % du capital total, et l'influence dominante du prix de la vigne sur les autres terres. Quant à l'écart positif ou négatif qui sépare la valeur moyenne d'un hectare dans l'Hérault de la valeur moyenne nationale, il dépend, croyons-nous essentiellement de la situation économique de notre région dominée par la viticulture. Ainsi malgré la baisse générale de la valeur de la terre de 1880 à 1905, l'écart négatif de 1901 entre la valeur moyenne départementale et la valeur moyenne nationale, se justifie par la crise viticole dans notre région, qui enregistre une baisse moyenne entre 1880 et 1905 de 47,6 %, alors que pour la même période elle atteint pour l'ensemble de la France 30,5 %. La valeur du capital foncier de l'Hérault, est donc essentiellement fluctuante en fonction même de l'évolution du prix des vignes qui suit la conjoncture viticole. En parallèle à ces variations, l'on enregistre depuis 1913, une diminution du capital foncier viticole de l'Hérault qui se traduit par une régression des surfaces plantées - 193 838 hectares en 1929 contre 174 010 en 1960 - et par un fléchissement de la valeur globale : 652,6 milliards d'A.F. 1960 pour l'année 1913 contre 218,7 milliards en 1960.

(15) Bois compris.

(16) Bois non compris.

(17) J. Ousset : Op. cit. p. 272.



*Evolution du Capital Foncier en francs-or de 1850 à 1914
(en francs 1914 depuis cette date)*

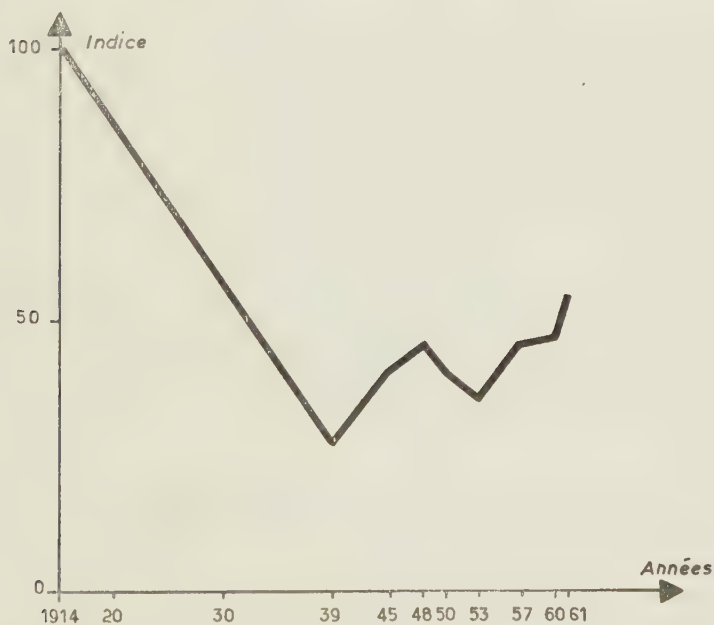


Fig. 9 - Niveaux Relatifs du Capital Foncier. (base 100 en 1914)

Ce mouvement de baisse enregistré sur le capital vigne de l'Hérault n'est que le reflet partiel de la variation de la valeur du capital foncier en France.

La valeur du capital foncier non bâti semble, depuis 1850, avoir atteint son apogée vers 1875, à savoir 93 milliards. Depuis, aux fortes amplitudes des mouvements de baisse (1880 - 1890, 1914 - 1939) ont succédé des périodes de hausse moins accentuées, (1939 - 1948, 1953 - 1961) sans que soient aujourd'hui atteintes les valeurs du siècle dernier. (Fig. 9)

Depuis la première guerre mondiale l'évolution en francs constants du prix des terres n'a guère été favorable aux propriétaires. Certes l'inflation de 1914 à 1928 s'est traduite par une forte plus-value nominale qui s'est poursuivie jusqu'en 1930 ; mais si les terres agricoles enregistrent une hausse de 250 % durant cette période, les valeurs mobilières à revenu variable montent beaucoup plus rapidement (400 %).

De même, si à la période de stagnation de 1926 - 1938 durant laquelle M. Dumant estime la dépréciation des terres inférieure à 40 %, succède la période de guerre et d'inflation 1938 - 1948 au cours de laquelle la terre constitue une valeur refuge, il semble que depuis cette date l'essor industriel soit plus rapide que l'essor agricole.

2) Les causes d'évolution

L'actuelle disparité entre la rentabilité des capitaux industriels et des capitaux fonciers illustre la relative passivité avec laquelle la terre participe à l'expansion de l'activité économique. Cette distorsion tient essentiellement à une dégradation des termes de l'échange (18) entre le secteur industriel et le secteur agricole par suite de l'évolution respective des prix industriels et des prix agricoles (Fig. 19). Réduire cette disparité est un des objectifs majeurs de la politique agricole défini par la loi d'orientation agricole du 5 Août 1960 (art. 2).

Mais l'écart entre les prix agricoles et les prix industriels n'est pas la seule cause à laquelle il faille imputer le fléchissement de la valeur de la terre. Celle-ci est la résultante semble-t-il de l'action convergente d'une série de facteurs économiques, sociaux, psychologiques et juridiques parmi lesquels on peut citer : la loi du 13 Avril 1946 (19) sur le fermage et le métayage, premier pas accompli

(18) Indice des terres de l'échange calculé par l'A.P.P.C.A.

Revue Chambre d'Agriculture. Supplément au n° 245-246 du 1-15 juin 1962

(19) Les parties principales de la loi, au point de vue qui nous occupe, concernent :

- 1°) le droit de préemption pour l'exploitant preneur en place ;
- 2°) le droit de renouvellement au bail ;
- 3°) le droit (pour le bailleur et pour le preneur) de convertir en bail à ferme, le bail à colonat partiaire (métayage).

dans la voie du démembrement des droits fonciers, qui a eu pour effet d'entraver considérablement la vente des domaines ; l'alourdissement des frais de mutation, passés de 9 à 25 % ; la diminution de l'importance du capital foncier par rapport au capital d'exploitation. En 1957, R. Moreau (20) estimait à 190 000 A.F. le capital d'exploitation moyen à l'hectare ce qui pour la France entière

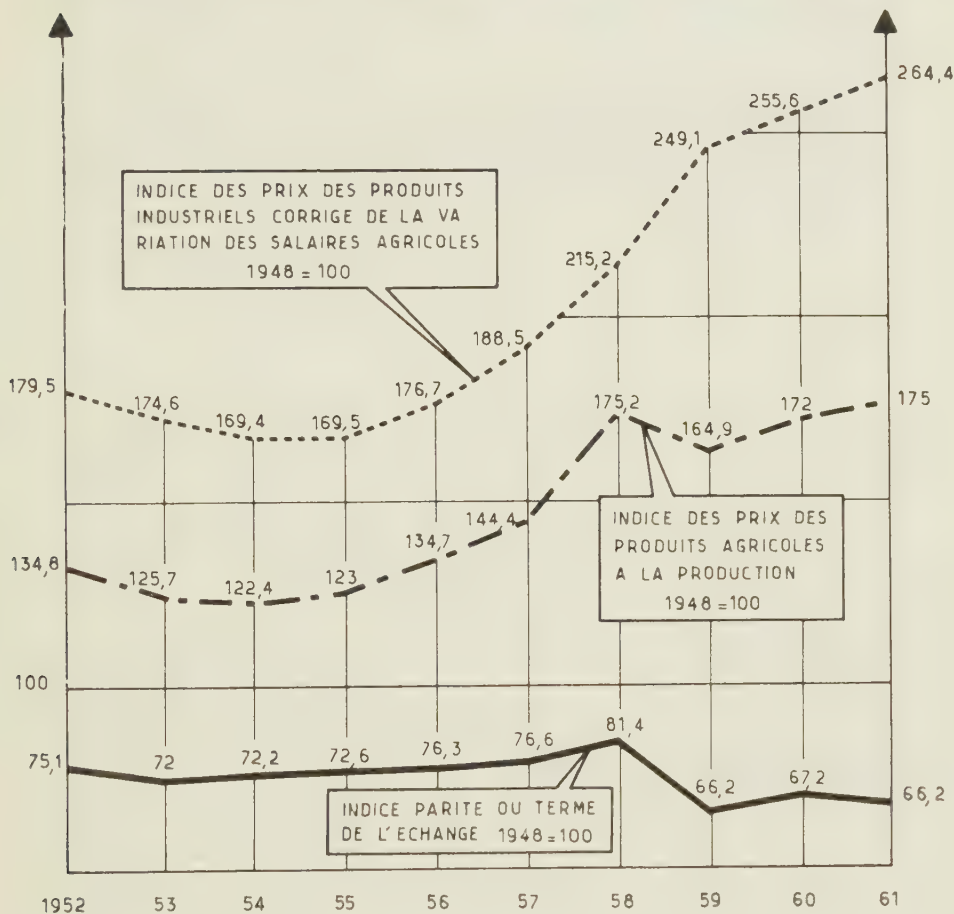


Fig.10 - *Indice des termes de l'échange. (Calculé par l'A.P.C.A.)*

Source : Chambres d'Agriculture - Juin 1962 -

(20) R. Moreau. Le Capital d'exploitation - in. Revue d'Economie Rurale
n° 39 - 40 - Janvier - Juin 1959.

représente un chiffre de 6 000 milliards d'A.F. A la même époque M. Dumant estimait le capital foncier à 7 800 milliards d'A.F.

En 1958 une enquête du ministère de l'agriculture (21) estimait pour la mise en valeur d'une exploitation viticole de 3 à 7 hectares de la plaine viticole, un capital d'exploitation de l'ordre de 555 000 A.F. (valeur de 1961). En 1929, pour une exploitation de même type, ce capital était de 12 000 Frs. soit, en A.F. de 1961, 456 000. Cela dénote l'importance prise par le capital d'exploitation au détriment du capital terre.

Le peu d'ampleur avec laquelle la terre participe à l'activité économique ressort aussi de la comparaison entre l'indice de la capitalisation des valeurs françaises à revenu variable des sociétés métropolitaines cotées à la Bourse de Paris, et l'indice de la valeur totale des terres agricoles qui depuis 1953 augmente moins rapidement (22) (Fig. 11).

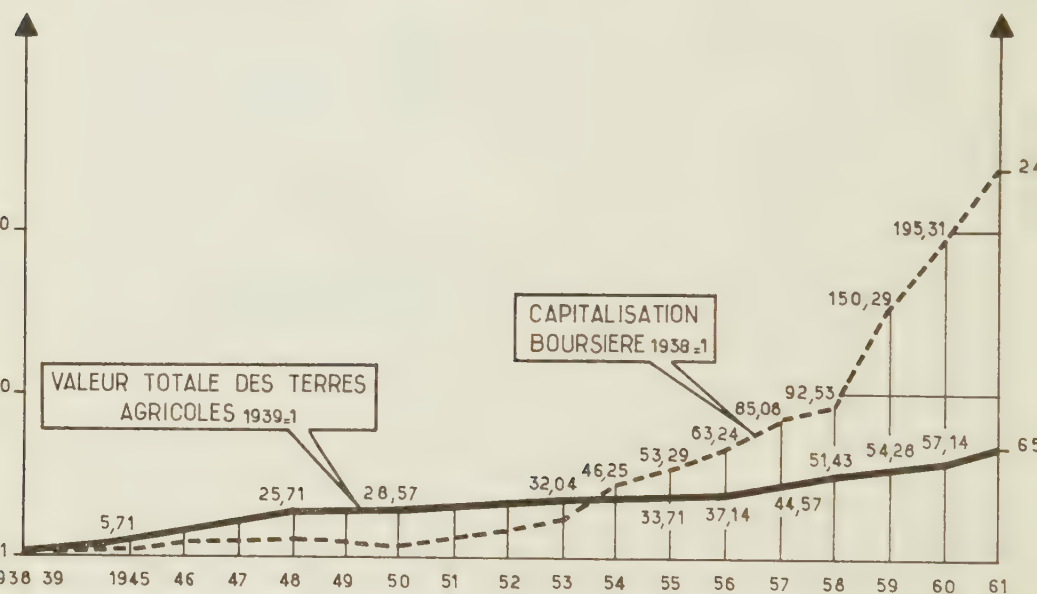


Fig.11 - Evolution comparée de la valeur totale des terres en France et de la capitalisation des valeurs française

Source : Chambres d'Agriculture - Juin 1962

(21) L'installation et la réinstallation à la terre des agriculteurs en France - Documentation Française n° 2.679.

(22) Revue Chambre d'Agriculture - 1, 15 juin 1962.

En fait, de même que la conjonction de l'instabilité monétaire avec l'avance de l'agriculture française sur le reste de l'économie a pu faire augmenter la valeur de la terre recherchée soit comme instrument de production par les agriculteurs soit comme placement par les non professionnels, de même, l'expansion plus rapide de l'activité industrielle conjuguée aux avantages accordés aux actionnaires - distribution d'action gratuites, facilités qui leur sont données de souscrire à des augmentations de capital à taux réduit - peut, aujourd'hui justifier le taux plus élevé de l'indice de la capitalisation boursière.

Cependant, si les placements fonciers sont malgré leur faible rentabilité avant tout recherchés pour leur sûreté, ni leur rôle de valeur refuge en période d'instabilité, ni les atteintes portées au droit de propriété, ni le rapport des termes de l'échange entre l'agriculture et l'industrie, ne sont des facteurs suffisants pour nous permettre de présumer une diminution constante de la valeur de la terre.

En effet les perspectives d'avenir ne comportent pas seulement des facteurs défavorables.

3) Les perspectives d'avenir

Parmi les éléments positifs, il faut inclure l'évolution qualitative et quantitative des populations rurales. Cette évolution doit permettre de maintenir à la terre ceux pour qui le métier d'agriculteur procède d'un choix et n'est plus celui d'une situation subie due au hasard de la naissance. Mais si la prise de conscience par l'exploitant du rôle qu'il doit jouer en tant qu'agent économique suppose un changement de mentalité, cela ne peut se faire qu'au prix d'une mobilité des structures.

« Ce n'est pas la technique qui représente le vrai danger de la civilisation, c'est l'inertie des structures, écrit Louis Armand dans son « Plaidoyer pour l'Avenir ». A cette affirmation François Robin (23) fait écho lorsqu'il déclare : « Il n'y a d'exploitations agricoles prospères que si on réalise les conditions de mobilité, tant pour le capital que pour la superficie, le tout entre les mains d'agriculteurs capables de concevoir et de réaliser les conversions indispensables ». En fait l'adaptation des structures doit tendre, croyons-nous, à l'établissement d'unités d'exploitations dont la dimension doit assurer une rentabilité suffisante aux capitaux. Mais là encore, il s'agit avant tout de combiner harmonieusement les capacités de l'agriculteur, avec les aptitudes différentielles des terres et déterminer le seuil optimum de la superficie qui doit permettre leur meilleure exploitation.

Si les nouvelles conquêtes illustrent les capacités de l'exploitant, - il en fût ainsi dans l'Hérault, après la crise phylloxérique où les grandes propriétés furent constituées par la mise en culture des terres qui offraient le plus de résistance au phylloxéra (terrains salés et susceptibles d'être immergés - l'amélioration des dimen-

(23) François Robin - Propriété et structures agricoles - Revue des deux mondes - 15 août 1962.

sions des exploitations se heurte à une difficulté technique, la rareté de la terre prise en tant que capital de production.

« Un grand capital peut se former, une grande entreprise industrielle peut se fonder sans qu'il soit porté atteinte aux capitaux moindres, sans que soit supprimée l'autonomie d'exploitations moins importantes. Cette suppression est en général la conséquence et non la condition préalable de la formation d'une grande exploitation industrielle... Au contraire, partout où le sol tout entier est morcelé en propriétés particulières et où domine la petite propriété, le sol, moyen de production le plus important en agriculture, ne peut être acquis à la grande exploitation que par la centralisation de plusieurs petites propriétés. La disparition de plusieurs petites exploitations est ainsi la condition préalable nécessaire de la formation d'une grande exploitation. Mais cela ne suffit pas, il faut que les petites exploitations expropriées forment une surface continue, pour que de leur réunion puisse sortir une grande exploitation. Une banque hypothécaire a beau acquérir dans une année quelques centaines de petites propriétés paysannes mises à l'encan, elle ne pourra pas cependant en faire une grande exploitation, parce que, loin d'être contigües, elles sont éparpillées dans les localités les plus diverses ». (24)

Malgré ce, l'équilibre entre la superficie, le capital et l'homme ne saurait être immuable. Ce principe se voit corroborer par l'évolution de la dimension des exploitations et la tendance à la concentration, tant en France (25) que dans l'Hérault. A l'échelon national, l'enquête de 1929 mentionne 3 966 millions d'exploitations, contre moins de 2 500 millions en 1945-46 et 2 267 millions en 1955.

Pour le département de l'Hérault le tableau suivant laisse apparaître une évolution progressive sur le plan de la combinaison des superficies et du nombre d'exploitants.

Catégorie d'exploitat.	1929		1955			
	Nombre d'exploitations	Superficie ha (1)	Nombre d'exploitations	% de variation	Superficie ha (1)	% de variation
0 à 1 ha	31 229	21 214	20 476	— 34	10 900	— 49
1 à 5 ha	29 216	68 491	25 696	— 12	61 100	— 11
5 à 10 ha	6 754	43 981	7 720	+ 14	54 100	+ 23
10 à 20 ha	3 802	43 077	4 059	+ 6,7	55 400	+ 28,6
20 à 50 ha	2 460	52 857	2 028	— 18	61 200	+ 15,7
50 à 100 ha	879	35 325	584	— 33,6	39 900	+ 12,9
100 à 200 ha	444	23 328	229	— 48,5	31 200	+ 33,7
200 et plus	350	35 509	101	— 71,2	39 600	+ 11,5

(1) et (2) : bois et territoire non agricole non compris.

(24) Kautsky : Question Agraire - Trad. Française p. 217. Paris, Giard et Brière, 1900.

(25) Bergmann : L'exploitation agricole - in. Economie Rurale n° 39-40 p. 63 et suivante.

La concentration des exploitations s'effectue à partir de celles dont la surface se situe entre 1 et 5 hectares pour lesquelles on enregistre une concentration relative, puisque la diminution du nombre des exploitations est plus importante que celle de la superficie globale correspondante. Pour les exploitations de 5 à 10 et de 10 à 20 hectares, les superficies ont augmenté dans de plus fortes proportions que les nombres respectifs des deux catégories d'exploitations. Au delà des exploitations de 20 hectares les chiffres traduisent une concentration absolue, puisque à la diminution du nombre des exploitations de chaque catégorie, correspond une augmentation des superficies.

Cette concentration s'est effectuée au détriment des micro-exploitations qui ont perdu 49 % de leur superficie et dont le nombre a diminué de 34 %. A long terme on assiste donc à une régression de ces micro-unités de moins de un hectare et par là à une amélioration naturelle des structures foncières dans le sens d'une plus grande efficience économique.

Mais la mobilité des structures ne saurait être le seul facteur favorable à une meilleure rentabilité des capitaux fonciers, et par conséquent à leur révalorisation. Celle-ci dépend aussi de la meilleure utilisation du capital terre, auquel les cultures doivent être adaptées selon l'inégale fertilité - naturelle ou acquise - du sol. Aussi dans notre département la vigne doit être cultivée, non là où elle donne les plus hauts rendements, mais là où elle donne les meilleurs résultats, relativement aux autres cultures possibles. Alors se dégage une nouvelle valeur agricole du sol qui se reflète dans la valeur vénale.

A l'évolution du milieu paysan, à l'adaptation des structures, à la judicieuse exploitation du sol, s'ajoute un autre facteur favorable à la révalorisation du capital-terre de la France : l'élargissement des débouchés. Dans le cadre de la Communauté Economique Européenne l'instauration d'un marché de 160 millions de consommateurs devrait permettre l'écoulement des produits pour lesquels la France occupe dès maintenant une situation privilégiée. Les promesses d'un grand marché devraient alors interdire l'application de pratiques malthusiennes qui tendent à éviter l'effondrement des cours dont le maintien doit assurer la rentabilité des capitaux fonciers.

Tels sont les facteurs positifs qui nous permette d'augurer une réévaluation des capitaux fonciers.

Devant ces perspectives, que pouvons nous conclure au terme de cette étude ?

CONCLUSION

Dans notre région, les perspectives ouvertes par l'irrigation et le développement de cultures nouvelles ne sauraient entraîner une diminution de la valeur de la terre ; bien au contraire, G. Severac (1) estime à 5 000 Frs. l'hectare les plus-values enregistrées sur les terres, hier encore en friche, des costières du Gard aujourd'hui irriguées.

Outil de travail, objet de placement, la terre est en fait toujours recherchée. S'il ne nous appartient pas ici de critiquer l'objet pour lequel la terre est acquise, il faut reconnaître que les transactions foncières, sans leur attribuer un rôle exclusif, ont contribué à une évolution progressive de la structure foncière. Il suffit pour s'en rendre compte de comparer la répartition des surfaces cultivées en fonction des classes d'étendu d'exploitations, en 1919 et 1955 (2).

Cette évolution se combine avec une augmentation des surfaces cultivées, puisque de 1945 à 1955, 58 communes ont bénéficié de la mise en culture de 1 134 hectares par défrichement de landes de bois ou terre inculte, alors que 1 293 hectares ont été reboisés dans 41 communes. Enfin, sur 8 communes, 629 hectares, ont été irrigués (3).

A ces améliorations foncières qui ne sauraient être étrangères à la plus-value des terres, s'ajoute nous l'avons vu, une concentration des exploitations. Or, si cette évolution doit être considérée comme un élément positif à long terme du marché foncier, l'on ne saurait négliger la manière coûteuse dont ce marché coordonne dans le présent, les désirs des vendeurs et des acquéreurs.

Aussi devant l'impératif d'une grande productivité des entreprises agricoles dans le cadre d'une politique d'organisation des marchés, satisfaire à la nécessité d'une dimension optimum de l'exploitation au moyen d'une appropriation onéreuse du capital-terre, nous apparaît dépassée. Par l'achat d'une terre auquel il consacre une grosse partie de ces disponibilités, le petit exploitant réduit d'autant son fond de roulement ou s'interdit l'amélioration de son capital d'exploitation peut être plus productif.

De cette conception renouvée du métier d'agriculteur, M. Artaud (4) en était déjà en 1946 le pionnier et le prophète lorsqu'il écrivait : « Je crois que si elle veut être forte, la paysannerie doit se libérer de la passion de posséder la terre... le placement de l'épargne en machines ou en améliorations foncières, rapporte beaucoup plus

(1) G. Séverac - Carence des élites locales dans l'aménagement régional - Service-Direction n° 86.

(2) Cf. tableau p. 144

(3) Recensement agricole de 1955.

(4) Le métier d'agriculteur - Economie et Humanisme 1946 - n° 7 - p. 96.

que l'achat de terre... On aurait ainsi une véritable paysannerie non plus attachée à la terre mais au métier d'agriculteur »

Si jusqu'à nos jours l'appropriation d'une terre est apparue aux yeux d'un grand nombre d'agriculteurs comme une condition nécessaire à l'obtention d'une superficie optimale d'exploitation, il semble qu'aujourd'hui, sur la base d'unités d'exploitation définies et constituées en fonction des possibilités de culture de chaque région, l'accession à la propriété de l'exploitation puisse être considérée comme l'aboutissement d'une saine gestion, de la part d'agriculteurs dont l'installation ne doit plus être soumise à la nécessité coûteuse de posséder la terre.

Peut-être une des conséquences de trop grandes immobilisations en capital-terre, est-elle aussi le passage d'une agriculture individuelle à une agriculture de groupe. En effet les avantages dont elle bénéficie sur le plan des produits qu'elle consomme par l'intermédiaire de groupement d'achats, de matériels qu'elle utilise sous le couvert de C.U.M.A., peuvent compenser les insuffisances du fond de roulement ou l'obsolescence du capital d'exploitation de l'agriculteur individuel.

Ainsi dans notre région, si la micro propriété peut coexister avec le domaine, cela tient peut-être au développement de la coopération. Celle-ci évite en effet au petit exploitant des investissements en bâtiments et matériels onéreux dont la rentabilité ne serait pas assurée. Dès lors il en résulte pour l'exploitant une restriction dans l'éventail des choix d'investissement parmi lesquels la constitution du capital-terre absorbe une grande partie des disponibilités. Or, par leur propension élevée à acheter des parcelles de terre, ces petits propriétaires, assurent leur coexistence avec les plus grandes exploitations aux dépens de celles qui se morcellent, ce qui, si l'on se réfère au seul critère de la superficie nous incite alors à nous poser deux questions :

— l'une concernant la valeur productive des diverses classes d'exploitations

— l'autre la valeur sociale des classes correspondantes de propriétaires.

Nous dissociions ainsi l'exploitation du cadre de la propriété foncière. L'une, l'exploitation, concerne en fait la cellule de base de l'activité économique - l'entreprise - dont le but est de tendre à l'efficacité économique ; l'autre, la propriété, est une institution qui règle les rapports sociaux. Or, si l'on oppose le cadre institutionnel qui régit ces rapports à la dynamique du système économique, l'on ne saurait faire valoir le principe de l'immutabilité des institutions, sinon au risque d'une cristallisation des structures.

Les Institutions ne sont en effet que des armistices sociaux. « des règles du jeu un temps coagulées, écrit François Perroux, issues de conflits passés, réglant des conflits présents, préparant des conflits futurs » (5).

(5) F. Perroux : La coexistence pacifique — T. 1 — p. 4 — P.U.F. Paris 1958.

Aussi l'on peut se demander s'il n'est pas nécessaire de distinguer l'exploitation du cadre de la propriété foncière, si l'on ne veut pas que les structures juridiques soient un obstacle à l'efficacité économique des entreprises agricoles. « Confondre le droit de propriété avec le cadre de l'entreprise, écrit G. Severac (6), c'est non seulement enlever tout rôle spécifique à la propriété qui est un moyen de régler les rapports sociaux, mais l'amener nécessairement à entrer un jour en conflit avec les besoins de l'entreprise ».

Or, ces besoins traduisent aujourd'hui la nécessité d'une meilleure productivité des exploitations dont la diminution optimale est une condition qui ne peut être satisfaite qu'au prix d'une concentration des terres exploitées entre les mains d'un nombre plus restreint d'agriculteurs.

Mais devant cet impératif économique l'on peut se demander aussi s'il n'est pas avantageux sur le plan social, de permettre l'accession à l'exploitation d'une terre à un plus grand nombre d'agriculteurs, sans que ceux-ci soient soumis à la nécessité coûteuse de l'appropriation de la terre ; ainsi sur la base de critères sélectifs l'on pourrait peut-être ralentir l'exode rural des jeunes agriculteurs attirés souvent par le côté factice d'une vie urbaine qui ne leur garantit pas toujours l'emploi de leur compétence.

En fait ce problème dépasse le cadre de la présente étude. Malgré ce, nous ne pouvons manquer de souligner non seulement son intérêt théorique, mais aussi ses conséquences pratiques qui entraînent des considérations politiques et sociales. Aussi prenons-nous conscience de la difficulté de l'étudier avec une indépendance complète puisque se rattachant à la répartition des terres, il soulève des oppositions d'intérêts entre les possesseurs du sol qui doivent être assimilés dans notre département aux différentes classes d'exploitants.

Telles sont à partir des enseignements du passé, les perspectives d'avenir susceptibles peut-être d'entraîner une nouvelle évaluation de la terre que la législation tend de plus en plus à soustraire de l'emprise de spéculateurs. Permettre à ceux qui en tirent leurs revenus une mise en valeur plus rationnelle, telle est la condition d'une rentabilité plus élevée de la terre dont la valeur sera alors en rapport avec le noble capital qu'elle constitue.

Cette valeur que nous appelons économique, devrait refléter la rentabilité du capital foncier, en fonction des caractéristiques techniques du sol, de ses qualités intrinsèques. Mais il s'agit là d'une liaison indirecte, étant donné que ses caractéristiques ne déterminent ni la rentabilité des cultures pratiquées, ni le produit brut de l'exploitation. Elles n'interviennent en effet dans la rentabilité de l'exploitation que par l'intermédiaire des plans de production des agriculteurs. Voilà pourquoi il est difficile d'évaluer la rentabilité du capital-terre au niveau des entreprises agricoles. Cette évaluation est d'autant plus difficile qu'on ne peut pas dissocier la part du revenu du capital-terre du capital de mise en valeur (améliora-

(6) G. Séverac : La Carence des élites locales dans l'aménagement régional Services Direction — n° 86.

tions - constructions - plantes - cheptel vif ou mort - capital circulant), reflet des aptitudes de l'agriculteur.

De plus, vouloir évaluer la valeur économique de la terre d'une exploitation, suppose au préalable une méthode qui permette de comparer la valeur foncière d'entreprises d'une part de structures diverses, c'est-à-dire de superficie différente, mais dont la valeur foncière globale peut-être identique, d'autre part d'exploitations de structures voisines (même superficie) mais dont la valeur foncière à l'hectare est différente.

Une telle méthode permettrait d'établir, en fonction des cultures possibles, une rentabilité différentielle de la terre par classe et étendue d'exploitation, selon les régions. De même après avoir établi la valeur économique de l'hectare de terre par classe d'exploitation, on pourrait déduire la « surestimation » de la valeur vénale de la terre par rapport à la valeur de rendement des différentes classes d'exploitations des diverses régions.

Ainsi, à une époque où se développent dans d'autres secteurs d'activité économique les calculs prévisionnels de rentabilité, si la méthode d'évaluation économique de la terre sur la base du passé n'est pas elle même remise en question, de nouvelles perspectives de recherches s'offrent à nous.

Nous avoir permis de les entrevoir, c'est peut-être le mérite que nous pouvons alors accorder à cette trop brève étude qui nous suggère quelques réflexions.

1° Tout d'abord, la valeur de la terre est un problème actuel qui se situe dans le contexte plus général de l'agriculture, où l'on assiste aux différents stades d'activité de ce secteur à une véritable révolution. Au niveau des facteurs de production, l'actualité de la valeur de la terre est d'autant plus brûlante qu'elle oppose deux catégories de propriétaires fonciers.

En effet, dans notre système économique occidental où la propriété des instruments de production est reconnue, il s'avère que la terre, jusqu'ici considérée comme le premier instrument de production de l'agriculteur, est aussi le bien dont la possession n'implique pas nécessairement l'apport de capitaux de mise en œuvre. Pour son propriétaire, elle est alors l'objet de richesse, objet de placement qui ne semble pas soumis à la dépréciation du futur. Ainsi en raison de la finalité divergente qui peut présider à l'achat d'une terre, apparaît déjà l'ambiguïté du problème de sa valeur.

2° En second lieu, en sus de l'actualité du problème, il était intéressant d'analyser les rapports entre les différents facteurs susceptibles d'influer sur la valeur du sol. Loin de nous cependant, la prétention de vouloir isoler un de ces éléments, de privilégier une variable essentielle qui puisse expliquer la valeur de la terre. Il s'agissait plutôt de saisir les rapports de solidarité qui existent entre les variables dont l'incidence peut influer sur la valeur du sol.

Mais établir une telle voie de recherche, c'était ignorer l'extrême

complexité des paramètres qui interfèrent dans la détermination de la valeur de la terre.

Ces paramètres se rapportent à des données à la fois objectives et subjectives. C'est-à-dire qui dépendent de la nature du bien considéré, la Terre, plus particulièrement de ses qualités intrinsèques, mais aussi de l'appréciation humaine et subjective qui en est faite.

Alors se trouve déterminée la vocation d'une terre qui doit tendre à la satisfaction des besoins de l'Homme.

Ainsi prenons-nous conscience de la relativité de la valeur de la terre qui apparaît dans le temps et dans l'espace suivant les lieux et les civilisations, le stade de développement économique, en fonction de la nature des liens que l'Homme entretient avec le sol.

D'ores et déjà nous pouvons dire que la situation économique d'une région, sa structure agraire, la mentalité des exploitants sont autant de facteurs qui pèsent sur la valeur d'une terre et qui dominent les variables particulières (emplacement, situation, question de voisinage, voies d'accès).

3° Enfin cette étude devait permettre non seulement d'analyser les facteurs qui régissent la valeur de la terre, mais encore d'expliquer la distorsion entre la valeur de rendement et la valeur vénale très souvent surestimée.

Ici peut-être les concepts de « valeur d'usage » et de « valeur d'échange » peuvent nous aider à comprendre cette disparité.

Si la valeur d'usage d'une terre est essentiellement subjective, nous pouvons cependant à priori penser que dans une région de viticulture la prédestination viticole du sol peut être posée comme hypothèse de travail. En fonction de celle-ci, on peut alors étudier la distorsion entre la valeur de rapport d'une terre et sa « valeur d'échange » ou prix de marché.

Si l'on calcule la valeur de rendement ou valeur économique d'une terre à usage viticole, la productivité en valeur peut servir d'indication de valeur objective. Il s'agirait en quelque sorte d'une « valeur naturelle » de la terre qui dépendrait de sa productivité.

En fait, par rapport à la valeur de rendement, la valeur d'échange, c'est-à-dire le prix de marché, apparaît le plus souvent surévaluée.

D'ores et déjà, cette valeur d'échange n'est pas, nous semble-t-il, déterminée par la valeur-coût. En effet, les avances, des travaux d'assainissement ne concourent que partiellement à la formation du prix de marché de la terre. Celui-ci dépend, croyons-nous, davantage de l'utilité et de la rareté du sol. Cette utilité et cette rareté doivent satisfaire des besoins divers, et par là même, la terre, comme nous l'avons déjà dit, apparaît alors comme un bien socialement nécessaire au substrat de toute activité humaine. En fait, la rareté de la terre est d'autant plus accentuée que certains acquéreurs voient dans la possession de ce bien, un facteur de respectabilité sociale et de sûreté sans soumettre son achat au moindre calcul économique.

Face à une offre limitée, les nombreuses motivations de demandes de terre — économiques, sentimentales, ostentatoires — sont autant de variables dont l'interaction sur un marché, aboutit à une surenchère inhérente à l'inégalité des pouvoirs d'achats d'acquéreurs souvent non professionnels et absentéistes.

Tels sont les résultats que nous pouvons dégager de cette étude qui n'a d'autre prétention que d'être un Essai d'analyse de la valeur de la terre pour lequel l'apport de la théorie économique ne peut que nous aider partiellement à expliquer une réalité fort complexe.

COMMUNES	En ventes de 0 à 0,99 ha			En ventes de 1 à 2,99 ha			En ventes de 3 à 6,99 ha			Surfaces vendues × 100
	Nbre de ventes	Super- ficie	Nbre de parcelles	Nbre de ventes	Super- ficie	Nbre de parcelles	Nbre de ventes	Super- ficie	Nbre de parcelles	
Usclas-du-Bosc										0,20
Fraise-sur-Agout	1	0,20	1							0,50
Le Caylar	1	0,15	1							0,79
Arboras	9	5,13	34							1,80
Gornies	17	5,84	19							2,42
St-Mathieu-de-Trévies	32	10,08	38	3	4,70	3				2,53
Bailargues	50	16,89	62	3	5,56	9				4,42
Boujan-sur-Libron	61	25,87	59	8	12,35	9				4,49
Portiragnes	74	19,56	87				1	5,87	2	4,66
Nézignan-L'Évêque	66	31,87	73	8	10,88	11				5
Saint-Chinian				1	1,66	3				5,03
Carleucas et Levas	25	6,49	29							5,36
Olargues	169	68,20	234	23	31,60	66				5,56
Mèze	105	37,22	131	8	10,60	8	1	6,38	19	5,78
Causse et Veyran	38	16,93	62	16	28,36	56	1	3,2	6	5,97
Murviel-les-Montpellier	16	7,22	22	5	7,20	22				5,98
Saint-Martin-de-Londres	18	9,74	20	2	3	3				6,16
Pinet	97	31,12	125	14	21,30	18	1	6,61	18	6,48
Saint-Génès-des-Mourgues	49	16,88	53	4	7	12	3	12,30	31	6,74
Vic-la-Cardiole	67	20,29	79	10	7,01	16				6,79
Aspiran	134	43,98	154	14	21,50	46	3	17	7	6,87
Lattes	101	37,54	111	28	34,70	31	3	9,06	12	7,06
Minerve	7	3,33	10	3	5,06	12	3	10,08	16	7,12
Saint-Génès-Lebas	74	26,55	82	11	20,47	36	1	3,9	2	7,47
Saint-Gély-du-Fesc	24	9,70	25	6	8		1	6,1	4	7,55
Florensac	391	100,20	471	33	51,25	101				7,85
Lespignan	157	56,51	201	24	29,94	64				8,15
Lunel-Viel	163	47,81	181	3	5,39					8,76
Olonzac	110	47,91	172	17	24,68	40	1	3,69	6	9,22
Poussan	187	63,89	258	15	22,10	37	1	4,20	7	9,60
Saint-André-de-Sangonis	226	73,39	267	33	50,10	60	5	21,90	20	20,07
Pignan	168	52,63	201	13	17,85	32	4	20,70	42	9,83
Creissan	96	38,38	141	9	13,96	32	1	3,55	13	11,08

**ANNEXE 2. — SURFACES VENDUES EN TERRE LABOURABLE
EN 5 ANS (1956-1961) (MARCHE PARCELLAIRE)**

	En ventes de 0 à 0,99 ha			En ventes de 1 à 2,99 ha			En ventes de 3 à 6,99 ha			Surfaces vendues x 100
	Nbre de ventes	Super- ficie	Nbre de parcelles	Nbre de ventes	Super- ficie	Nbre de parcelles	Nbre de ventes	Super- ficie	Nbre de parcelles	
Saint-Génès-le-Bas	4	0,45	4							0,2
Nézignan-l'Évêque	9	1,38	9							1
Baillargues	6	1,52	8							1,6
Saint-Chinian	15	3,97	15							1,82
Aspiran	13	4,40	21							2,27
Causse et Veyran	7	1,45	12							2,30
Fraisse-sur-Agout	37	9,38	71	9	16,31	50				2,30
Creissan	5	1,66	5							2,81
Minerve	9	1,37	9	2	2,32	3				3,04
Le Caylar	9	1,55	15	11	18,80	22				4,18
Poussan	26	6,49	33							5,74
Florensac	123	21,18	144	1	1	1				6,01
Saint-Martin-de-Londres ..	28	5	32	1	1,10	1	1	4,90	1	6,15
Boujan-sur-Libron	12	2,83	12							6,46
Mèze	91	31,68	145	7	12,80	17	2	7,15	2	6,59
Saint-Génès-des-Mourgues	29	9,34	37	3	3	2				6,87
Lespignan	51	12,54	77	15	23,04	71				8,59
Arboras	4	1,10	5							9,54
Portiragnes	38	13,79	50	7	13,90	11				10,4
Pinet	29	4,77	32							11,77
Le Bosc	30	14,87	49	12	21,30	64	1	4,3	4	12,60
Olargues	25	6,47	29	4	9,90	33				12,80
Le Pouget	17	4,79	19							13,08
Saint-Mathieu-de-Trévières	25	6,12	32	2	4,40	8				14,61
Murviel-les-Montpellier ..	12	30,64	17	1	1,2	2	4	12,9	6	21,43
Lattes	31	24,25	37	17	24,40	35				24,2
Saint-André-de-Sangonis ..	31	6,86	36	4	6,10	11				24,9
Pignan	40	7,22	52							25,4
Vie-la-Gardiole	13	4,24	15	4	6,50	13	1	3,4	10	26,76
Candillargues	41	10,90	47	3	6,30	16	3	13,2	4	32,9
Lunel-Viel	67	34,18	78							
Saint-Gély-du-Fesc	29	9,43	37	13	21,50	20				

TABLEAU DE COMPARAISON DE LA VALEUR DU FRANC
DEPUIS 1914

Le franc, on le sait, n'a cessé de se dégrader depuis 1914. L'un des inconvénients - encore que ce ne soit pas le plus grave - qui résultent de cet état de choses, est la difficulté des comparaisons en francs, portant sur plusieurs années.

Voici une table de conversion, établie à partir des indices des prix de gros et de détail. Pour des raisons statistiques (raccourcissements des séries d'indices) et économiques (incidences inégales du progrès technique sur les prix de revient réels), ces chiffres ne peuvent être qu'approximatifs.

POUR CONVERTIR EN FRANCS FRANÇAIS 1961...

Années	Francs	Années	Francs
1914	302	1938	35
1915	215	1939	33
1916	164	1940	26
1917	119	1941	22
1918	88	1942	18
1919	78	1943	14
1920	54	1944	12
1921	72	1945	8,72
1922	76	1946	5,38
1923	63	1947	3,56
1924	54	1948	2,14
1925	47	1949	1,91
1926	37	1950	1,74
1927	399	1951	1,44
1928	39	1952	1,32
1929	38		1,37
1930	40	1954	1,38
1931	44	1955	1,37
1932	49	1956	1,31
1933	53	1957	1,26
1934	56	1958	1,11
1935	61	1959	1,06
1936	54	1960	1,03
1937	40	1961	1

100 F de 1931 = 44 NF de 1961 (4.400 F anciens) — 1,00 x 44).

1 NF de 1961 (100 F anciens) = 4,5 F de 1941 (100 : 22).

Revue Vendre Nov. 1962.

BIBLIOGRAPHIE

- AUGE-LARIBE — Petite ou grande propriété - Coulet et Fils, Montpellier 1902.
— Giard et Brière, Paris 1907.
Viticulture industrielle du Midi de la France
— La Politique Agricole de la France de 1880 à 1940 - P.U.F., Paris 1950.
- M. BLOCH — Les caractères originaux de l'Histoire rurale Française, A. Colin, Paris 1955.
- CAZIOT — La valeur de la terre en France
Baillère et Fils, Paris 1952.
- F. CHALLAYE — Histoire de la Propriété - P.U.F., Paris 1948
- COLSON — Paysannerie parcellaire et Agriculture rationalisée. in Economie et Humanisme, série Idées et Forces. Janv., Mars 1950.
- P. COMBES — Niveau de vie et progrès technique en France depuis 1860. P.U.F., Paris 1956.
- R. DUGRAND — Villes et campagnes en Bas-Languedoc. P.U.F., Paris 1963.
- M. DUMANT — Ce que vaut la Terre en France.
Hachette, Paris 1960.
- G. FAIN — Les Placements, P.U.F., Paris 1959.
- I. FISHER — De la nature du Capital et du Revenu
Giard et Brière, Paris 1911.
- G. GALTIER — Le vignoble du Languedoc Méditerranéen et du Roussillon, Causse, Graille et Castelnau, Montpellier 1960.
- HOWALD et LAUR — Economie Rurale, Payot, Lausanne 1962.
- MALASSIS — Economie des exploitations agricoles.
A Colin, Paris 1958.

- MICHEL — Etudes statistiques To. III. La Propriété, Paris 1908.
- J. MILHAU — Le pouvoir d'achat des viticulteurs. Causse, Graille et Castelnau, Montpellier 1946.
- L'Avenir de la viticulture, Rev. Economique sept. 1953 p. 736 et suivante.
- Traite d'Economie Rurale, P.U.F., Paris 1954
- Revenu Agricole de l'Agriculture et des agriculteurs, Rev. Economie Méridionale n° 31, Juillet et Septembre 1960.
- J. MILHAU et R. MONTAGNE — L'Agriculture Aujourd'hui et Demain. P.U.F., Paris 1961.
- H. PRAT — L'Homme et le sol, Gallimard, Paris 1949.
- Productivité de la Terre, Fertilisation et rentabilité, Flammarion Paris, 1959.
- REVUES — Revue Economie Rurale n° 23, 24, 39, 40.
- Revue des Chambres d'Agriculture, 142, 143, 155, 162, 163.
- La Documentation Française, n° 2486, 2679, 2818.
- Monographie agricole de l'Hérault
- 1929 - Ministère de l'Agriculture.
- 1953 - La Documentation Française.

RECAPITULATION DES CARTES ET GRAPHIQUES

	Pages
Planche I : Communes étudiées	23
— II : Rentabilité communale différentielle de la vigne	38
— III : Carte des aménagements étudiés	64
Figure 1 : Pourcentages des terres vendues en fonction de leur nature	28
— 2 : Surfaces négociées	28
— 3 : Variation des surfaces vendues dans le temps.	31
— 4 : Recette viticole des communes étudiées.....	31
— 5 : Revenu net communal de l'hectare de vigne par rapport à sa valeur vénale	38
— 6 : Evolution comparée de l'indice du prix du vin et de la valeur vénale des vignes	49
— 7 : Variation du prix des terres	74
— 8 : Evolution en Francs constants 1961 de la valeur vénale d'un hectare de vigne et de terre labourable	81
— 9 : Niveaux relatifs du capital foncier	85
— 10 : Indices des termes de l'échange.....	87
— 11 : Evolution comparée de la valeur totale des ter- res en Francs et de la capitalisation des valeurs françaises	88

Imprimerie du « Paysan du Midi »
37, Avenue Georges-Clemenceau
MONTPELLIER
